



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
DELEGATURA UOKiK w GDAŃSKU**

---

**RGD.61-33/07/08/JM**

Gdańsk, dnia 15 lutego 2008r.

**DECYZJA NR RGD.4/2008**

**I.** Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r., nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. z 2007 r., nr 134 poz. 939), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko EKOLAN SA z siedzibą w Gdyni ul. Wielkokacka 2

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

**po uprawdopodobnieniu** stosowania przez tego przedsiębiorcę **praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1** ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na zamieszczeniu we wzorcu umownym o nazwie „**umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego**” § 6 pkt 3, o treści: „W razie zwłoki Ekolanu w wydaniu Klientom Lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 1 będzie on zobowiązany do zapłacenia Klientom Kary umownej w wysokości 0,05% Ceny Sprzedaży za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż 5% tej Ceny” - które jest postanowieniem umownym wpisanym na podstawie art. 479<sup>45</sup> *Kodeksu postępowania cywilnego* do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone; **oraz po przyjęciu zobowiązania** przez **EKOLAN SA z siedzibą w Gdyni** do zaniechania tych działań **nakłada się obowiązek wykonania złożonego zobowiązania** do dnia **30 marca 2008 r.**, poprzez zmianę umów istniejących już w obrocie prawnym i będących w trakcie wykonywania - w postaci przedstawienia stronom umowy będącym konsumentami propozycji zawarcia aneksu do takiej umowy nie określającego w wyżej wymienionym postanowieniu wzorca umowy górnego limitu kary umownej przysługującej konsumentowi – oraz zawieranie nowych umów zgodnie z przyjętym na siebie zobowiązaniem.

**II.** Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r., nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie

do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. z 2007 r., nr 134 poz. 939)

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

**nakłada się na EKOLAN SA z siedzibą w Gdyni, obowiązek złożenia sprawozdania** o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania do dnia **5 maja 2008 r.**

## UZASADNIENIE

W roku 2007 Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej Prezesem UOKiK) przeprowadził badanie rynku usług deweloperskich. W ramach prowadzonych badań Delegatura UOKiK w Gdańsku poddała analizie wzorce umowne stosowane w obrocie konsumenckim przez przedsiębiorców działających na terenie właściwości miejscowej Delegatury.

W toku badania Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej także Prezesem Urzędu) ustalił, iż przedsiębiorca - EKOLAN SA z siedzibą w Gdyni, we wzorcu umowy pod nazwą: „umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego ...” stosuje postanowienia, których treść można uznać za tożsamą z postanowieniami wzorców umownych które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o których mowa w art. 479<sup>45</sup> kodeksu postępowania cywilnego (zwanego dalej Rejestrem).

W związku z powyższym, postanowieniem nr 380/2007 z dnia 09 października 2007 r. – wszczęte zostało z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez EKOLAN SA z siedzibą w Gdyni, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, zdefiniowanej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.) [zw. dalej także ustawą *o ochronie (...)*] polegającej na umieszczeniu we wzorcu umownym pn. „umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego” [zw. dalej także Umową] zapisu, który jest wpisany do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym stanowi art. 479<sup>45</sup> *Kodeksu postępowania cywilnego*.

dowód: Postanowienie nr 380/2007 - k. 1

W trakcie postępowania, EKOLAN SA w piśmie z dnia 22 października 2007 r. ustosunkowała się do zarzutów zawartych w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, oświadczając, iż zobowiązuje się do zaniechania stosowania zakwestionowanego przez Prezesa UOKiK postanowienia wzorca umownego, w ten sposób że „zakwestionowane postanowienie umowne nie będzie w ogóle określało górnego limitu kary umownej” oświadczając jednocześnie, że nie skorzystała z ograniczenia swej odpowiedzialności z tytułu kary umownej za zwłokę w wydaniu lokalu.

dowód: pismo przedsiębiorcy z dnia 22.10.2007 r. – k 4-5

Prezes Urzędu w poczet dowodów zaliczył również materiały uzyskane od przedsiębiorcy w trakcie poprowadzonej wcześniej kontroli wzorców umownych.

### **Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:**

EKOLAN SA z siedzibą w Gdyni jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000012266. Spółka prowadzi działalność polegającą na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych. W kontaktach z klientami posługuje się projektami umów, które następnie konsumenci podpisują chcąc skorzystać z usług (oferty) przedsiębiorcy.

dowód : kopie umów stosowanych przez firmę EKOLAN SA otrzymane w dniu 9.08.2007 r. – k 13-72  
odpis z KRS – k 6-9

Projekty umów przedstawiane konsumentom, przygotowane są z góry przed zawarciem umowy i zawierają gotowe jednolite postanowienia, wpisywane następnie do konkretnych umów podpisywanych z klientami, stanowiąc tym samym wzorzec umowy w rozumieniu art. 384 § 1 k.c.

Stosowany przez przedsiębiorcę, projekt umowy pod nazwą „umowa przedwstępna sprzedaży lokalu” zawiera między innymi w § 6 pkt 3 następujące postanowienie: *„W razie zwłoki Ekolanu w wydaniu Klientom Lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 1 będzie on zobowiązany do zapłacenia Klientom Kary umownej w wysokości 0,05% Ceny Sprzedaży za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż 5% tej Ceny”*

### **Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy, Prezes Urzędu zważył, co następuje:**

Aby rozstrzygnąć sprawę w oparciu o przepisy ustawy o ochronie (...)niezbędnym jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej doszło do naruszenia interesu publicznoprawnego. Wykazanie tej okoliczności, upoważnia dopiero Prezesa UOKiK do realizacji celu powołanej powyżej ustawy, którym zgodnie z jej art. 1 ust 1 jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów.

W ocenie Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma niewątpliwie charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się i dotyczy ochrony interesu szerszej niezindywidualizowanej grupy konsumentów, którzy są, lub mogą być klientami EKOLAN SA

Skarżonemu przedsiębiorcy przedstawiono zarzuty naruszenia art. 24 ust 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów....., który stanowi iż, *„Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów”* (ust. 1). Zgodnie natomiast z ust. 2 tego artykułu *„Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego. (...)”*

Aby działania przedsiębiorcy - w tym przypadku EKOLAN SA w Gdyni - mogły zostać uznane za sprzeczne powołanym wyżej przepisem art. 24 ustawy o ochronie

(...), winny więc spełniać łącznie następujące przesłanki: ujawniać się w obrocie konsumenckim, naruszać zbiorowy interes konsumentów, stanowiąc jednocześnie działanie bezprawne.

Zgodnie z art. 4 pkt 11 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i art. 22<sup>1</sup>k.c. za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej nie związanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Niekwestionowana przez uczestnika postępowania okoliczność zawierania umów sprzedaży lokalu mieszkalnego z osobami fizycznymi, na potrzeby zaspokojenia ich potrzeb bytowych i mieszkaniowych, jednoznacznie potwierdza fakt spełnienie pierwszej z przesłanek powołanego wyżej przepisu ustawy o ochronie (...).

Także, drugą z przesłanek uznać należy za udowodnioną. Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów ma miejsce wtedy, gdy działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów jako zbiorowości, to jest w sytuacji gdy dotyczy nie tylko wyodrębnionej indywidualnie grupy konsumentów, lecz szerszego nieograniczonego liczbowo kręgu osób, do których dotarła i dotrzeć może oferta przedsiębiorcy. W rozpatrywanej sprawie wyżej wymienione warunki zostały spełnione. Oferta usług developerskich proponowanych przez EKOLAN SA adresowana jest bowiem nie do ściśle zindywidualizowanego konkretnego konsumenta lecz do z góry nieokreślonej, niemożliwej do zidentyfikowania liczby kontrahentów – konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna.

Odnosnie trzeciej przesłanki, tj. bezprawności, rozumianej jako działania sprzecznego z przepisami prawa podnieść należy, iż przedsiębiorcy postawiony został zarzut naruszenia art. 24 ust 1 i 2 ustawy o ochronie..., polegający na stosowaniu w umowach zawieranych z konsumentami postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego.

Art. 479<sup>43</sup> k.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania postanowienia zawartego we wzorcu do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c. Konsekwencją umieszczenia danej konkretnej klauzuli w w/w rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego. Zakaz stosowania postanowień wpisanych do rejestru dotyczy więc nie tylko tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, lecz również innych przedsiębiorców stosujących zapisy o treści tożsamej z wpisany do Rejestru.

Powyższy pogląd jest zgodny ze stanowiskiem zawartym w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06) stwierdził, iż „(...) stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)”. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd stwierdził m.in., że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a u.o.k.ik. obejmuje również przypadki wpro-

wadzenia jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a u.o.k.ik. znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...):

Nie jest, zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i postanowienia umownego z nią porównywanego. W konsekwencji za niedozwolone będą także uznawane postanowienia umów, mieszczące się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

W ocenie Prezesa UOKiK, zakwestionowane w niniejszej sprawie, postanowienie wzorca umowy o nazwie „umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego” stosowany przez EKOLAN SA w Gdyni, o treści: „W razie zwłoki Ekolanu w wydaniu Klientom Lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 1 będzie on zobowiązany do zapłacenia Klientom Kary umownej w wysokości 0,05% Ceny Sprzedaży za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż 5% tej Ceny” jest tożsame z treścią postanowienia uznanego za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 16 kwietnia 2007 r. sygn. akt XVII Amc 43/06) i wpisanego do Rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, pod pozycją 1201. Wyrokiem tym, za niedozwoloną klauzulę umowną uznany został zapis o treści: „W przypadku zwłoki w wydaniu kupującemu lokalu z winy sprzedającego, sprzedający zapłaci kupującemu karę umowną w wysokości równej odsetkom ustawowym za każdy dzień zwłoki nie więcej jednak niż kwotę stanowiącą 10% ceny określonej w par. 5 niniejszej umowy”

Porównywane wyżej postanowienia nie zachowują wprawdzie identycznego brzmienia, jednakże analiza ich treści prowadzi do wniosku, iż wywołują one tożsame, jednolite konsekwencje dla konsumenta. Wymienione tam zastrzeżenia umowne skutkują bowiem ograniczeniem bądź wyłączeniem odpowiedzialności dewelopera za niewykonanie zobowiązania w określonym w umowie terminie, dając kontrahentowi konsumenta możliwość zminimalizowania swojej odpowiedzialności do ściśle określonej wysokości kary umownej z tytułu zwłoki w wykonaniu swojego zobowiązania, niezależnie od okresu pozostawiania w zwłóce. Analizowane postanowienia umowne przewidują nadto nieproporcjonalne, nieekwiwalentne sankcje dla poszczególnych stron umowy w przypadku niewykonania przez którąś z nich warunków kontraktu. Prezes UOKiK w żaden sposób nie podważa natomiast faktu, iż kara umowna jest środkiem „prawnie dopuszczalnym”, możliwym do stosowania w umowach konsumenckich, wskazuje jednakże i podnosi, iż w analizowanym wzorcu umowy, kwestionowany zapis, w przypadku zaistnienia dłuższej zwłoki w wykonaniu należnego zobowiązania, w istocie uwalnia Inwestora od odpowiedzialności za nieterminowe wykonanie zobowiązania. Płacąc karę umowną za każdy dzień zwłoki maksymalnie jednak do 5% wartości umowy, po przekroczeniu liczby dni w których kara osiągnie 5% wartości umowy, Inwestor praktycznie zwolniony zostaje z odpowiedzialności za dalsze zawinione przedłużenie terminu wydania lokalu. Tym samym zwalnia się

z odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione przez konsumenta związane z brakiem możliwości zamieszkania w zakupionym lokalu, jak też nie ma żadnego „interesu” i motywacji, w jak najszybszym ukończeniu już znacznie opóźnionych robót i oddania lokalu. Tak więc, w tak sformułowanym warunku kara umowna, spełnia funkcję znacząco ograniczającą odpowiedzialność kontrahenta względem konsumenta. Klauzula taka jest wyrazem nierzetelnego postrzegania konsumenta, który narażony jest - ze względu na nieuzasadnione ograniczenie odpowiedzialności Inwestora za nieterminowe wykonania zobowiązania - na lekceważące traktowanie ustalonego terminu wydania przedmiotowego lokalu, tym samym konsument narażony jest na ponoszenie konsekwencji ekonomicznych, wynikających z konieczności dostosowania własnej sytuacji życiowej czy finansowej.

Reasumując, porównywane powyżej postanowienia, pomimo różnic w treści mają tożsamy charakter, jak też skutek ich zastosowania jest dokładnie taki sam. Ponadto, podnieść należy, iż kwestionowane w tym postępowaniu zapis wzorca, jak i ten wpisany już do Rejestru w obu przypadkach mają zastosowanie do umów o podobnym charakterze, stosowanych przez przedsiębiorców branży deweloperskiej, co dodatkowo pozwala na uznanie obu zapisów za identyczne w skutkach.

Dlatego też, za wykazane i udowodnione uznać należy, iż kwestionowany punkt „umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego” mieści się w hipotezie wymienionej pod pozycją 1201 klauzuli wpisanej do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone

Skoro zatem wskazywane postanowienie umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego jest tożsamy z klauzulą wpisaną do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, to posługiwanie się nim w obrocie konsumenckim zgodnie treścią art. 24 ust 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, uznać należy za działanie bezprawne, stanowiące praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. W tym stanie rzeczy należało nakazać zaniechania jej stosowania.

Zgodnie z art. 28 ustawy o ochronie (...), jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione - na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania z urzędu – że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 tej ustawy, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań. W ocenie Prezesa Urzędu Ochrony taka sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie.

EKOLAN SA zobowiązał się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia zarzucanym naruszeniom ustawy antymonopolowej poprzez zmianę postanowień umów, naruszających przepisy art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...).

Należy jednak wskazać, iż pojęcie zapobiegnięcia praktykom naruszającym zbiorowe interesy konsumentów [art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie (...)], obejmuje swym zakresem nie tylko usunięcie zakwestionowanych postanowień i rezygnację z ich stosowania przy nowo podpisywanych umowach, ale także i zmianę lub też wykreślenie ich w aktualnie obowiązujących i realizowanych umowach. Oznacza to konieczność

aneksowania wszystkich umów aktualnie realizowanych bądź przynajmniej podjęcia przez przedsiębiorcę udokumentowanych działań zmierzających do zmiany wcześniej zawartych umów, polegających na przedstawieniu kontrahentom – konsumentom aneksów zawierających nowe regulacje.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w pkt I sentencji.

Stosownie do art. 28 ust. 3 ustawy *o ochronie (...)* Prezes Urzędu nakłada na EKOLAN S.A. obowiązek złożenia w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

W związku z tym, należało orzec jak w pkt II sentencji.

Wobec powyższego orzeczono, jak na wstępie.

Stosownie do treści art. 81 ust 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w związku z art. 479<sup>28</sup> k.p.c., od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Gdańsku.

Otrzymuje:  
EKOLAN S.A.  
ul. Wielkokacka 2  
81-611 Gdynia