



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

RGD.61-10/08/WW

Gdańsk, dnia 24 grudnia 2008r.

DECYZJA NR RGD. 67/2008

Stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 134, poz. 939), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko przedsiębiorcy: X spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.,

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

I. Na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 tej ustawy **uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów** działanie przedsiębiorcy: X spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., polegające na stosowaniu, w obrocie z udziałem konsumentów, we wzorcu umownym pod nazwą: „**Umowa nr o wybudowanie mieszkania**” następujących postanowień zawartych w:

1) § 5 ust. 2 „Umowy...” o treści:

„Powierzchnia komercyjna lokalu mieszkalnego może ulec zmianie. Powierzchnia komercyjna lokalu mieszkalnego zostanie ustalona ostatecznie na podstawie pomiarów powykonawczych. W przypadku wystąpienia różnicy powierzchni przekraczającej 3% powierzchni zaprojektowanej, cena lokalu zostanie odpowiednio skorygowana, zaś rozliczenie tej korekty nastąpi przy wpłacie ostatniej raty”,

2) § 5 ust. 5 „Umowy...” o treści:

X Sp. z o.o. zastrzega sobie prawo do ewentualnej korekty projektu technicznego budynku i zagospodarowania osiedla oraz do realizacji tych zmian, o ile okażą się one konieczne lub celowe ze względów technicznych lub ekonomicznych. Zmiany te nie będą powodować obniżenia oferowanego standardu określonego w „Opisie technicznym”,

3) § 10 ust. 3 „Umowy...” o treści:

„(...) W przypadku nie stawienia się KUPUJĄCEGO, mimo skutecznego wyznaczenia daty odbioru, X Sp. z o.o. ma prawo dokonać odbioru jednostronnego, sporządzając na tę okoliczność protokół i podpisując go jednostronnie”,

80-824 GDAŃSK, UL. PODWALE PRZEDMIEJSKIE 30

TEL./FAX (058) 346-29-32, 346-29-33, 301-51-75

E-MAIL: GDANSK@UOKIK.GOV.PL

4) § 19 ust. 3 „Umowy...” o treści:

„KUPUJĄCY ma obowiązek informowania X Sp. z o.o. o każdej zmianie swojego adresu. W przypadkach nie podjęcia przez niego korespondencji pod adresem ostatnio wskazanym, korespondencję uznaje się za doręczoną bez względu na przyczynę dla której nie została podjęta”, które są postanowieniami umownymi wpisanymi, na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone, co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów i **stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 08 listopada 2008r.**

II. Na podstawie art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.), w związku z art. 83 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **umarza** wszczęte z urzędu, przeciwko przedsiębiorcy: X spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów poprzez umieszczenie we wzorcu umownym pod nazwą: „**Umowa nr o wybudowanie mieszkania**” w § 9 ust. 2 „Umowy...” postanowienia umownego o treści:

„*Terminy, o których mowa w ust. 1 mogą ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub realizację inwestycji, za które X Sp. z o.o. nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności takich jak: a) decyzje władz, sądów, organów administracyjnych uniemożliwiających rozpoczęcie albo zakazujące prowadzenia inwestycji lub nakazujące jej wstrzymanie, b) katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania, itp., c) warunki atmosferyczne uniemożliwiające prowadzenie inwestycji, d) wojna, strajki*”, co mogło stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

III. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów nakłada się na przedsiębiorcę: X spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.i, karę pieniężną w wysokości a zł (słownie złotych: a), płatną do budżetu państwa, z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W roku 2007 Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej Prezesem Urzędu lub organem antymonopolowym) 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 jej właściwości miejscowej.

W toku badania Prezes Urzędu ustalił, iż przedsiębiorca: X spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. (zwana dalej X lub zamiennie Spółką, skarżoną) we wzorcu umownym pod nazwą: „**Umowa nr o wybudowanie mieszkania**” (zwana dalej umową) stosuje postanowienia, których treści można uznać za tożsame z postanowieniami wzorców umownych, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uzna-

nych za niedozwolone, o których mowa w art. 479⁴⁵ kodeksu postępowania cywilnego (zwanego dalej Rejestrem).

W związku z tym, postanowieniem nr 77 z dnia 18 lutego 2008r., – wszczęte zostało z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez przedsiębiorcę: X spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. i praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, zdefiniowanych w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2007r. Nr 50, poz. 331 ze zm.) – zwanej dalej także ustawą o ochronie (...) lub zamiennie ustawą antymonopolową, polegających na stosowaniu w treści wzorca umownego pod nazwą „**Umowa nr o wybudowanie mieszkania**” (zwana dalej umową lub zamiennie wzorcem) postanowień, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym stanowi art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego.

W toku prowadzonego postępowania, Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały z przeprowadzonej wcześniej kontroli wzorców umownych.

Odnosząc się do zarzutów postawionych w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, przedsiębiorca pismem z dnia 05 marca 2008r. oświadczył, „*że w pełni uwzględni zastrzeżenia zawarte w treści przedmiotowego Państwa pisma i w tym celu dokona zmian treści stosowanego przez niego projektu umowy, który stał się przedmiotem niniejszego postępowania*”.

X równocześnie przedstawił, w miejsce klauzul zakwestionowanych przez Prezesa UOKiK, zapisy umowne o nowym brzmieniu, z prośbą o wyrażenie „*opinii co do dopuszczalności zamieszczenia w umowie (...)*”.

Przedsiębiorca przekazał równocześnie kopię bilansu spółki X za rok obrotowy 2007r.

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

X spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. została zarejestrowana w KRS pod nr xxxxx. Przedmiotem działania przedsiębiorcy jest m.in.: budownictwo, obsługa nieruchomości na własny rachunek, wynajem nieruchomości na własny rachunek, obsługa nieruchomości świadczona na zlecenie.

W kontaktach z klientami X posługuje się projektem umowy, które następnie konsumenci podpisują chcąc skorzystać z usług/ofert tego przedsiębiorcy. Projekty umów przedstawiane konsumentom, przygotowane z góry przed zawarciem umowy, 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 wzorca umownego pod nazwą: „**Umowa nr o wybudowanie mieszkania**” („Osiedle A” – budynek nr 1 i nr 2) zawiera m.in. następujące postanowienia:

1) § 5 ust. 2 „Umowy...” o treści:

„Powierzchnia komercyjna lokalu mieszkalnego może ulec zmianie. Powierzchnia komercyjna lokalu mieszkalnego zostanie ustalona ostatecznie na podstawie pomiarów powykonawczych. W przypadku wystąpienia różnicy powierzchni przekraczającej 3% powierzchni zaprojektowanej, cena lokalu zostanie odpowiednio skorygowana, zaś rozliczenie tej korekty nastąpi przy wpłacie ostatniej raty”,

2) § 5 ust. 5 „Umowy...” o treści:

X Sp. z o.o. zastrzega sobie prawo do ewentualnej korekty projektu technicznego budynku i zagospodarowania osiedla oraz do realizacji tych zmian, o ile okażą się one konieczne lub

celowe ze względów technicznych lub ekonomicznych. Zmiany te nie będą powodować obniżenia oferowanego standardu określonego w „Opisie technicznym”,

3) § 9 ust. 2 „Umowy...” o treści:

„Terminy, o których mowa w ust. 1 mogą ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub realizację inwestycji, za które X nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności takich jak: a) decyzje władz, sądów, organów administracyjnych uniemożliwiających rozpoczęcie albo zakazujące prowadzenia inwestycji lub nakazujące jej wstrzymanie, b) katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania, itp., c) warunki atmosferyczne uniemożliwiające prowadzenie inwestycji, d) wojna, strajki”.

4) § 10 ust. 3 „Umowy...” o treści:

„(...) W przypadku nie stawienia się KUPUJĄCEGO, mimo skutecznego wyznaczenia daty odbioru, X Sp. z o.o. ma prawo dokonać odbioru jednostronnego, sporządzając na tę okoliczność protokół i podpisując go jednostronnie”,

5) § 19 ust. 3 „Umowy...” o treści:

„KUPUJĄCY ma obowiązek informowania X Sp. z o.o. o każdej zmianie swojego adresu. W przypadkach nie podjęcia przez niego korespondencji pod adresem ostatnio wskazanym, korespondencję uznaje się za doręczoną bez względu na przyczynę dla której nie została podjęta”, uznanych za postanowienia niedozwolone i wpisanych do rejestru postanowień wzorców uznanych za niedozwolone, odpowiednio pod pozycją: 155, 234, 921, 364 i 1207 co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W dniu 27 sierpnia 2008r. Prezes Urzędu zawiadomił przedsiębiorcę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego i możliwości zapoznania się z nim do dnia 15 września 2008r. Przedsiębiorca skorzystał z tej możliwości i poinformował, że złożył dodatkowe wyjaśnienia i informacje w sprawie.

W dniu 23 września 2008r. wpłynęło pismo X, w którym m.in. poinformowano, że w nowym wzorcu umownym, dokonano zmian w „sposób usuwający przyczynę wszystkich zastrzeżeń zgłoszonych przez Państwa w piśmie z dnia 18 lutego 2008r.”, jednocześnie go załączając.

Ponadto przedsiębiorca wniósł, na podstawie przepisów art. 10 § 1 K.p.a w związku z art. 75 § 1 K.p.a., i w związku z art. 77 § 1 K.p.a. o uzupełnienie materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie i dopuszczenie następujących dowodów **„na okoliczność przystąpienia przez Stronę do stosowania postanowień umownych zmienionych w sposób usuwający przyczynę wszystkich zastrzeżeń (...)”**:

- 1) dowód z parafowanego przez zarząd Strony wzoru umowy,
- 2) przesłuchania Strony w trybie art. 86 K.p.a., a w jej imieniu członka zarządu,
- 3) dowód z umów, które są oferowane potencjalnym klientom i będą zawierane przez Stronę w najbliższych dniach z klientami.

Prezes UOKiK w dniu 15 października 2008r. postanowił wznowić postępowanie dowodowe i zaliczyć w poczet dowodów nowy wzorec umowy pn. „Umowa o wybudowanie mieszkania” „Budynek nr 1”). Postanowił równocześnie oddalić wniosek przedsiębiorcy w zakresie pozostałych dowodów.

Organ antymonopolowy ponadto zobowiązał skarżonego przedsiębiorcę m.in. do przekazania informacji w przedmiocie określenia dokładnej daty, od której został zaofertowany konsumentom nowy wzorec umowy i dokładnej daty, od kiedy zaprzestano stosować poprzedni wzorec oraz podania, czy w odniesieniu do umów jeszcze wykonywanych przedsiębiorca podjął jakiegokolwiek działania mające na celu zmianę zakwestionowanych postanowień umownych.

X w odpowiedzi z dnia 24 listopada 2008r. przekazał, m.in. że „Wszystkie umowy sprzedaży mieszkań na „Osiedlu A” w G. były zawarte w starej wersji ponieważ budynek nr 1 został oddany do użytkowania 1 kwietnia 2008r. a budynek nr 2 – 17 lipca 2008r.”.

„Pierwsze propozycje umów opracowanych w nowej wersji przekazano klientom mającym zamiar kupić mieszkania na „Osadzie B” w R.

Ponadto przedsiębiorca poinformował, że wszystkie umowy zawarte w przeszłości o kwestionowany przez Prezesa UOKiK wzorzec zostały już należycie wykonane przez obydwie strony, tzn. sprzedawca należycie wykonał te umowy, wydając kupującym objęte tymi umowami mieszkania i zawierając z nimi ostateczne (przysiężone) umowy sprzedaży – bez żadnych przeszkód i wzajemnych roszczeń.

X uzupełniając powyższą odpowiedź, przekazał m.in. Listy zawartych aktów notarialnych umów ustanowienia odrębnych własności lokali i sprzedaży (budynku nr 1 i nr 2 „Osiedle A”. Z ich treści wynika, że przeniesienie własności lokali na ostatnich klientów nastąpiło w dniu 07 listopada 2008r.

Kwestionowany przez Prezesa UOKiK zapis § 5 ust. 2 „Umowy nr...o wybudowanie mieszkania” o treści: „Powierzchnia komercyjna lokalu mieszkalnego może ulec zmianie. Powierzchnia komercyjna lokalu mieszkalnego zostanie ustalona ostatecznie na podstawie pomiarów powykonawczych. W przypadku wystąpienia różnicy powierzchni przekraczającej 3% powierzchni zaprojektowanej, cena lokalu zostanie odpowiednio skorygowana, zaś rozliczenie tej korekty nastąpi przy wpłacie ostatniej raty”, w nowym wzorcu umownym o nazwie „Umowa o wybudowanie mieszkania” w § 5 ust. 2 otrzymał następujące brzmienie: „Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego zostanie obliczona w oparciu o obowiązujące Polskie Normy. Za zgodą obydwóch Stron ustalają one zgodnie, że faktyczna powierzchnia użytkowa mieszkania obliczona po jego wybudowaniu może być większa lub mniejsza, o 3% (trzy procent), w stosunku do powierzchni określonej w treści § 2 ust. 1 lit. (a), jeśli wynika to z przyczyn architektonicznych, budowlanych, konstrukcyjnych lub z przyczyny wprowadzenia zmian zgodnych z życzeniem **Kupującego** - w przypadku takiego zmniejszenia tej powierzchni cena ulegnie proporcjonalnie zmniejszeniu, natomiast w przypadku takiego zwiększenia tej powierzchni cena pozostanie bez zmian. W przypadku natomiast wystąpienia różnicy większej niż 3 % (trzy procent) pomiędzy powierzchnią określoną w treści § 2 ust. 1 lit. (a) a faktyczną powierzchnią użytkową mieszkania obliczoną po jego wybudowaniu, stosować się będzie następujące zasady:

a) w przypadku takiego (tj. <3%) zmniejszenia tej powierzchni cena ulegnie proporcjonalnemu zmniejszeniu w proporcji do zaistniałego zmniejszenia powierzchni – zobowiązanie zmniejszenia ceny jest wiążące dla **X Sp. z o.o.**,

b) w przypadku takiego (tj. >3%) zwiększenia tej powierzchni **X Sp. z o.o.** może zażądać zwiększenia ceny w proporcji do zaistniałego zwiększenia powierzchni. Takie żądanie zwiększenia ceny nie jest jednak wiążące dla **Kupującego** – w przypadku, gdy nie wyrazi on zgody na takie zwiększenie ceny, każdej ze Stron przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy,

c) domniemywać się będzie, że nie powiadomienie Strony występującej z żądaniem zmiany ceny, przez Stronę, do której żądanie takie skierowano, o treści stanowiska w przedmiocie proponowanej zmiany, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia doręczenia jej takiego żądania zmiany ceny, będzie oznaczało odmowę wyrażenia zgody na zmianę ceny,

d) określone wyżej pod lit. (b) odstąpienie od umowy będzie uznawane za niezawinione przez żadną ze Stron – i nie pociągnie za sobą żadnych negatywnych konsekwencji dla żadnej z nich – w szczególności Kupującemu przysługuje prawo otrzymania od **X Sp. z o.o.** wszystkich świadczeń (bez potrącenia przez **X Sp. z o.o.** jakichkolwiek kar i odszko-

dowań) spełnionych przez **Kupującego** na rzecz **X Sp. z o.o.** w związku z niniejszą umową,

e) po odstąpieniu od umowy na mocy postanowień niniejszego ustępu, określony wyżej pod lit. (c) zwrot świadczeń nastąpi w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia, w którym **Kupujący** pisemnie powiadomi **X Sp. z o.o.** o numerze rachunku bankowego, na który należy dokonać tego zwrotu”.

Kwestionowany przez Prezesa UOKiK zapis § 5 ust. 5 „Umowy nr...o wybudowanie mieszkania” o treści: X Sp. z o.o. zastrzega sobie prawo do ewentualnej korekty projektu technicznego budynku i zagospodarowania osiedla oraz do realizacji tych zmian, o ile okażą się one konieczne lub celowe ze względów technicznych lub ekonomicznych. Zmiany te nie będą powodować obniżenia oferowanego standardu określonego w „Opisie technicznym”, w nowym wzorcu umownym o nazwie „Umowa o wybudowanie mieszkania” zapis § 5 ust. 5 otrzymał następujące brzmienie w § 5 ust. 6: **X Sp. z o.o.** może dokonać ewentualnej korekty projektu budynku i zagospodarowania osiedla oraz zrealizować te zmiany, ale tylko w wypadku, gdy konieczność lub celowość ich dokonania będzie wynikać z przyczyn technicznych albo z obowiązku wynikającego dla **X Sp. z o.o.** z treści przepisów prawa lub aktów kompetentnych władz, organów i podmiotów. Zmiany te nie będą powodować obniżenia oferowanego standardu określonego w „Opisie technicznym”.

Kwestionowany przez Prezesa UOKiK zapis § 10 ust. 3 „Umowy nr...o wybudowanie mieszkania” o treści: „(...) W przypadku nie stawienia się KUPUJĄCEGO, mimo skutecznego wyznaczenia daty odbioru, X Sp. z o.o. ma prawo dokonać odbioru jednostronnego, sporządzając na tę okoliczność protokół i podpisując go jednostronnie”, w nowym wzorcu umownym o nazwie „Umowa o wybudowanie mieszkania” zapis § 10 ust. 3 otrzymał następujące brzmienie: „Za dzień wykonania umowy przez X Sp. z o.o., uważa się dzień zgłoszenia gotowości do odbioru. Z chwilą podpisania protokołu odbioru przyjmuje się, że KUPUJĄCY dokonał odbioru, a X Sp. z o.o. wypełniła swoje zobowiązanie”.

Kwestionowany przez Prezesa UOKiK zapis § 19 ust. 3 „Umowy nr...o wybudowanie mieszkania” o treści: „KUPUJĄCY ma obowiązek informowania X Sp. z o.o. o każdej zmianie swojego adresu. W przypadkach nie podjęcia przez niego korespondencji pod adresem ostatnio wskazanym, korespondencję uznaje się za doręczoną bez względu na przyczynę dla której nie została podjęta”, w nowym wzorcu umownym o nazwie „Umowa o wybudowanie mieszkania” w § 19 ust. 3 otrzymał następujące brzmienie: „KUPUJĄCY ma obowiązek informowania **X Sp. z o.o.** o każdej zmianie swojego adresu. W przypadku niepodjęcia przez niego korespondencji pod adresem ostatnio wskazanym, korespondencję uznaje się za doręczoną z chwilą upływu terminu jej podjęcia z urzędu pocztowego, w którym została pozostawiona przez doręczyciela – chyba, że jej nie podjęcie w terminie nastąpiło z przyczyn niezawinionych przez **Kupującego**, w szczególności z powodu nieprawidłowości doręczenia lub awizowania przesyłki przez pocztę”.

Stosowany przez przedsiębiorcę, projekt wzorca umownego pod nazwą: „**Umowa nr o wybudowanie mieszkania**” zawiera m.in. następujące postanowienia:

1) § 5 ust. 2 „Umowy...” o treści:

„Powierzchnia komercyjna lokalu mieszkalnego może ulec zmianie. Powierzchnia komercyjna lokalu mieszkalnego zostanie ustalona ostatecznie na podstawie pomiarów powykonawczych. W przypadku wystąpienia różnicy powierzchni przekraczającej 3% powierzchni zaprojektowanej, cena lokalu zostanie odpowiednio skorygowana, zaś rozliczenie tej korekty nastąpi przy wpłacie ostatniej raty”,

2) § 5 ust. 5 „Umowy...” o treści:

X Sp. z o.o. zastrzega sobie prawo do ewentualnej korekty projektu technicznego budynku i zagospodarowania osiedla oraz do realizacji tych zmian, o ile okażą się one konieczne lub celowe ze względów technicznych lub ekonomicznych. Zmiany te nie będą powodować obniżenia oferowanego standardu określonego w „Opisie technicznym”,

3) § 10 ust. 3 „Umowy...” o treści:

„(...) W przypadku nie stawienia się KUPUJĄCEGO, mimo skutecznego wyznaczenia daty odbioru, X Sp. z o.o. ma prawo dokonać odbioru jednostronnego, sporządzając na tę okoliczność protokół i podpisując go jednostronnie”,

4) § 19 ust. 3 „Umowy...” o treści:

„KUPUJĄCY ma obowiązek informowania X Sp. z o.o. o każdej zmianie swojego adresu. W przypadkach nie podjęcia przez niego korespondencji pod adresem ostatnio wskazanym, korespondencję uznaje się za doręczoną bez względu na przyczynę dla której nie została podjęta”, uznanych za postanowienia niedozwolone i wpisanych do rejestru postanowień wzorców uznanych za niedozwolone, odpowiednio pod pozycją: 155, 234, 364 i 1207, co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

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 sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Wykazanie tej okoliczności, upoważnia dopiero organ antymonopolowy do realizacji celu 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 charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się i dotyczy ochrony interesu szerszej grupy konsumentów, którzy są lub mogą być klientami przedsiębiorcy.

Skarżonemu przedsiębiorcy przedstawiono zarzut naruszenia art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie (...), który stanowi iż, *„Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.”* Zgodnie z ust. 2 tegoż 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. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (...).”*

Aby działania przedsiębiorcy - w tym przypadku X - mogły zostać uznane za sprzeczne z powołanym wyżej przepisem art. 24 ustawy antymonopolowej, winny więc spełniać łącznie następujące przesłanki: ujawniać się w obrocie konsumenckim, stanowić działanie bezprawne, naruszając jednocześnie zbiorowy interes konsumentów

Zgodnie z art. 4 pkt 12 ustawy o ochronie (...) i art. 22¹ 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 spełnienia pierwszej z przesłanek powołanego wyżej przepisu ustawy antymonopolowej.

Odnośnie drugiej przesłanki, tj. bezprawności, rozumianej jako działania sprzeczne 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. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego.

Zakaz stosowania postanowień wpisanych do Rejestru dotyczy nie tylko tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, lecz również innych przedsiębiorców.

Art. 479⁴³ 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 wzorca umowy do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa Urzędu, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w ww. Rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego.

Wpis do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Powyższe stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006r. (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. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)*”. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) *praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a u.o.kik. obejmuje również przypadki wprowadzania 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.kik. 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 klauzuli z nią porównywanej. Stąd niedozwolone będą także postanowienia umów, mieszczące się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane w niniejszym postępowaniu, zapisy stosowanego wzorca umownego o nazwie: **„Umowa nr o wybudowanie mieszkania”** stosowane przez X w:

1) § 5 ust. 2 „Umowy...” o treści:

„Powierzchnia komercyjna lokalu mieszkalnego może ulec zmianie. Powierzchnia komercyjna lokalu mieszkalnego zostanie ustalona ostatecznie na podstawie pomiarów powykonawczych. W przypadku wystąpienia różnicy powierzchni przekraczającej 3% powierzchni zaprojektowanej, cena lokalu zostanie odpowiednio skorygowana, zaś rozliczenie tej korekty nastąpi przy wpłacie ostatniej raty”,

2) § 5 ust. 5 „Umowy...” o treści:

„X Sp. z o.o. zastrzega sobie prawo do ewentualnej korekty projektu technicznego budynku i zagospodarowania osiedla oraz do realizacji tych zmian, o ile okażą się one konieczne lub celowe ze względów technicznych lub ekonomicznych. Zmiany te nie będą powodować obniżenia oferowanego standardu określonego w „Opisie technicznym”,

3) § 10 ust. 3 „Umowy...” o treści:

„(...) W przypadku nie stawienia się KUPUJĄCEGO, mimo skutecznego wyznaczenia daty odbioru, X Sp. z o.o. ma prawo dokonać odbioru jednostronnego, sporządzając na tę okoliczność protokół i podpisując go jednostronnie”,

4) § 19 ust. 3 „Umowy...” o treści:

„KUPUJĄCY ma obowiązek informowania X Sp. z o.o. o każdej zmianie swojego adresu. W przypadkach nie podjęcia przez niego korespondencji pod adresem ostatnio wskazanym, korespondencję uznaje się za doręczoną bez względu na przyczynę dla której nie została podjęta”, są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanymi do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, odpowiednio pod numerami: 155, 234, 364 i 1207, co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...).

Po **pierwsze**, postanowienie w § 5 ust. 2 „Umowy...” o treści:

*„Powierzchnia komercyjna lokalu mieszkalnego może ulec zmianie. Powierzchnia komercyjna lokalu mieszkalnego zostanie ustalona ostatecznie na podstawie pomiarów powykonawczych. W przypadku wystąpienia różnicy powierzchni przekraczającej 3% powierzchni zaprojektowanej, cena lokalu zostanie odpowiednio skorygowana, zaś rozliczenie tej korekty nastąpi przy wpłacie ostatniej raty”, należy uznać za tożsame z treściami klauzul wpisanych do Rejestru w pozycjach **155 i 227** i uznanymi uprzednio wyrokami Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienia umowne.*

W wyroku z dnia 9 września 2004 r. (sygn. akt XVII Amc 12/04) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne, które następnie zostało wpisane pod poz. 155 do Rejestru, o treści: *„Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%”. W uzasadnieniu do wyroku z dnia 9 września 2004r. Sąd stwierdził, iż kwestionowany zapis „(...) zawiera niedozwolone postanowienia umowne określone w art. 385³ pkt 20 k.c., które umożliwiają pozwanej Spółce po zawarciu umowy z konsumentem podwyższenie ceny lokalu (na skutek zwiększenia metrażu lokalu w stosunku do umownego) bez jednoczesnego zapewnienia konsumentowi prawa odstąpienia od umowy w powyższej sytuacji, co z uwagi na wzrost obciążeń finansowych po stronie konsumenta nie powinno budzić żadnych wątpliwości”.*

Z kolei w wyroku z dnia 10 października 2004 r. (sygn. akt XVII Amc 47/03) SOKiK uznał za niedozwolone, postanowienie umowne, wpisane następnie do Rejestru pod poz. 227, o treści: *„W przypadku zmiany powierzchni lokalu wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie”. W uzasadnieniu wyroku, SOKiK zważył, iż „Powyższe postanowienia umowne przewidują bowiem możliwość zmiany przez pozwanego ceny lokalu na skutek możliwości wahań w rzeczywistej powierzchni lokalu w stosunku do tej określonej przy zawieraniu umowy. Jednocześnie powyższe wzorce umowy nie przewidują, w przypadku podwyższenia ceny lokalu w trakcie realizacji umowy dla konsumenta prawa do odstąpienia od umowy”. Treści postanowień*

wymienionych wzorców również przewidują po stronie przedsiębiorcy prawo do zmiany ceny przedmiotu umowy w przypadku wystąpienia różnic w powierzchni wynikających z dokonanego obmiaru powykonawczego. Jednocześnie brak jest ustanowionego po stronie konsumenta prawa do odstąpienia od niej w takim przypadku. Wyniki dokonanej analizy porównawczej kwestionowanych postanowień umownych z klauzulami wpisanymi do Rejestru wskazują na jednoznaczność treści porównywanych postanowień, których nie naruszają odmienności w zakresie użytych sformułowań i wyrazów, co wskazuje na tożsamość wywoływanych przez nie skutków.

Po **drugie**, postanowienie § 5 ust. 5 „Umowy...” o treści:

*X Sp. z o.o. zastrzega sobie prawo do ewentualnej korekty projektu technicznego budynku i zagospodarowania osiedla oraz do realizacji tych zmian, o ile okażą się one konieczne lub celowe ze względów technicznych lub ekonomicznych. Zmiany te nie będą powodować obniżenia oferowanego standardu określonego w „Opisie technicznym”, należy uznać za tożsame z treścią klauzuli wpisanej do Rejestru w pozycji **234**, uznaną uprzednio wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienie umowne.*

W wyroku z dnia 10 października 2004r. (sygn. akt XVII Amc 47/03), Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne, które następnie zostało wpisane pod poz. 234 do Rejestru, o treści: *„Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań”. W uzasadnieniu wyroku, SOKiK, odnośnie dokonanej analizy ww. zapisu pod kątem jego abuzywności przez Prezesa Urzędu, całkowicie ją podzielił. Organ antymonopolowy uznał bowiem, że zapis ten jest niedozwolonym postanowieniem umownym, określonym w art. 385³ pkt 9, 10 i 11 K.c. i „może prowadzić do pogorszenia standardu wykończenia i wyposażenia lokali będących przedmiotem świadczenia pozwanego. Powód ponadto podnosi, że określony standard przedmiotu świadczenia pozwanego jest powodem zawarcia umowy przez konsumenta i uzasadnia cenę, którą ma zapłacić. Możliwość zaś zmiany projektowanych technologii i rozwiązań przyznaje kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonania wiążącej interpretacji umowy w zakresie standardu wyposażenia.*

Ponadto według powoda technologii i rozwiązań może być wiele, strony zaś umówiły się na konkretny sposób wykonania zobowiązania przez pozwaną spółkę, a jego zmiana może mieć wpływ na jakość lokalu”.

Tak więc przeprowadzone porównanie postanowień wzorca umowy stosowanego przez X z wymienioną wyżej klauzulą uznaną wcześniej przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwoloną i wpisaną do Rejestru, jednoznacznie wskazuje na tożsamość skutków wywoływanych przez oba postanowienia, której nie naruszają różnice w treści użytych sformułowań i wyrazów.

Po **trzecie**, postanowienie § 10 ust. 3 „Umowy...” o treści:

*„(...) W przypadku nie stawienia się KUPUJĄCEGO, mimo skutecznego wyznaczenia daty odbioru, X Sp. z o.o. ma prawo dokonać odbioru jednostronnego, sporządzając na tę okoliczność protokół i podpisując go jednostronnie”, należy uznać za tożsamą z klauzulą wpisaną do Rejestru pod pozycją: **364**, uznaną uprzednio wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 55/03), za niedozwolone postanowienia umowne. W wyroku tym SOKiK uznał za niedozwolone, postanowienia umowne o treści: *„W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, sprzedający dokona samodzielnie odbioru**

przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury". W uzasadnieniu do wyroku Sąd stwierdził, iż „*Zapis postanowienia umownego (...) wzorca jest niedozwolony, gdyż umożliwia pozwannemu bez obecności konsumenta dokonać odbioru lokalu i zwolnić się z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy wobec konsumenta, co w świetle art. 385³ pkt 9 k.c. stanowi niedozwoloną klauzulę, gdyż postanowienie to rażąco narusza interes konsumenta.*” Sąd wskazał jednocześnie, iż postanowienie umożliwiający, kosztem interesu konsumenta, uznanie sporządzonego pod jego nieobecność jednostronnego protokołu odbioru lokalu za równoważny z tym podpisanym przez obie strony umowy jest sprzeczne z treścią przepisu art. 385 § 1 k.c. i art. 385³ pkt 9 k.c., gdyż przyznaje kontrahentowi konsumenta prawo do dokonywania wiążącej interpretacji umowy.

Również treść postanowienia stosowanego przez X przewiduje, iż przedsiębiorca może dokonać jednostronnego odbioru lokalu i sporządzić stosowny protokół, co narusza wskazane przez Sąd w uzasadnieniu do ww. wyroku prawa konsumenta. Z tych też względów Prezes UOKiK uznał wymienione zapisy za tożsame, czego nie naruszają odmienności wynikające z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotach porównywanych klauzul.

Reasumując za wykazane i udowodnione uznać należy, iż kwestionowane postanowienia, zawarte we wzorcu umownym, stosowanym przez przedsiębiorcę, mieszczą się w hipotezie wymienionej klauzuli, wpisanej do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Po **czwarte** postanowienie § 19 ust. 3 „Umowy...” o treści:

„KUPUJĄCY ma obowiązek informowania X Sp. z o.o. o każdej zmianie swojego adresu. W przypadkach nie podjęcia przez niego korespondencji pod adresem ostatnio wskazanym, korespondencję uznaje się za doręczoną bez względu na przyczynę dla której nie została podjęta”, należy uznać za tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru pod pozycjami: **1207 i 918**, uznanymi uprzednio wyrokami Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienia umowne.

W wyroku z dnia 16 kwietnia 2007r. (sygn. akt XVII Amc 43/06) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone uznał postanowienie umowne, które następnie zostało wpisane pod poz. **1207** do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o treści: *„W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną”.*

W wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII Amc 100/05) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone uznał postanowienie umowne, które następnie zostało wpisane pod poz. **918** do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o treści: *„(...) Fronton pozostawia w aktach umowy pismo ze skutkiem doręczenia, jeśli nabywca nie zawiadomi Frontonu o zmianie adresu i nazwiska, a wysłane zawiadomienie wróci z adnotacją „adresat nieznan” lub temu podobną (...).”* W uzasadnieniu do wyroku Sąd stwierdził, iż uznane za niedozwolone postanowienie umowne *„kształtuje sytuację konsumenta niekorzystnie w porównaniu z sytuacją pozwanego, nakładając na konsumenta bardzo rygorystyczne skutki w zakresie odbierania korespondencji pozwanego analogicznie jak przepisy kpc w odniesieniu do korespondencji sądowej. Instytucja doręczenia zastępczego należy do prawa procesowego i negatywnie należy ocenić próbę jej adaptowania do obrotu gospodarczego, zwłaszcza, gdy jedną ze stron umowy jest konsu-*

ment oraz mając na uwadze art. 61 kc, zgodnie z którym oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Podkreślić należy, iż instytucja doręczenia zastępczego nie jest gwarantem dojścia do konsumenta oświadczenia woli pozwanego w w/w sposób. Również dwukrotna adnotacja placówki pocztowej „nie podjęto w terminie” nie przesądza o tym, że konsument mógł zapoznać się z oświadczeniem woli pozwanego. Postanowienie [to] (...) może prowadzić do sytuacji, gdy konsument pozbawiony możliwości rzeczywistego zapoznania się z oświadczeniem woli pozwanego narażony będzie na jego skutki prawne. Takie ukształtowanie obowiązków konsumenta rażąco narusza jego interesy i jest sprzeczne z dobrymi obyczajami.” Treść § 19 ust. 3 „Umowy...” ustanawia identyczną do określonej w ww. klauzuli instytucję domniemania złożenia skutecznego oświadczenia woli uzależnionego jedynie od jego wysłania pod ostatnio znany adres. Zatem skutek stosowania kwestionowanego postanowienia jest taki sam, jak tych, które zostały umieszczone w Rejestrze pod poz. 1207 i poz. 918, co w tym przypadku przesądza o tożsamości klauzul. Bez znaczenia przy tym pozostają drobne odmienności wynikające z użytych sformułowań, wyrazów i szyku zdania, które pozostają bez wpływu na stwierdzenie tożsamości postanowień. Także i trzecią przesłankę, należy uznać za spełnioną. Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów ma miejsce wtedy, gdy działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów jako zbiorowości, to jest, sytuacji gdy skierowane jest nie tylko do 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 deweloperskich zawierająca niedozwolone klauzule adresowana jest bowiem przez X, nie do ściśle zindywidualizowanego konkretnego konsumenta, lecz do z góry nieokreślonej, niemożliwej do zidentyfikowania liczby kontrahentów – konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna.

Skoro zatem kwestionowane zapisy analizowanego w niniejszym postępowaniu wzorca umowy są tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, to posługiwanie się nimi w obrocie konsumenckim, zgodnie z treścią art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie (...) uznać należy za działanie bezprawne, stanowiące praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazać zaniechanie jej stosowania.

Jak wynika z ustaleń dokonanych w niniejszym postępowaniu, X w oparciu o kwestionowany przez Prezesa UOKiK wzorec umowy zawierał umowy z klientami. Akty notarialne, przeniesienia własności lokali na ostatnich klientów popisane zostały w dniu 07 listopada 2008r. W związku z powyższym, Prezes UOKiK uznał, iż z dniem 08 listopada 2008r. nastąpiło zaniechanie stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów przez X spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.

Zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy o ochronie (...), nie wydaje się decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24. W takim przypadku, Prezes UOKiK wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania, przy czym ciężar udowodnienia okoliczności zaniechania stosowania zarzucanej praktyki spoczywa na przedsiębiorcy.

Wobec spełnienia przesłanek koniecznych do stwierdzenia praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...) oraz przesłanek wydania decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy kon-

sumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania wskazanych w art. 27 ustawy o ochronie (...), Prezes UOKiK orzekł jak w pkt I sentencji.

II. Art. 105 § 1 K.p.a. zakłada, że jeżeli z jakichkolwiek przyczyn postępowanie stało się bezprzedmiotowe organ administracji publicznej umarza prowadzone postępowanie.

Przesłanką umorzenia jest więc „*bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego z jakichkolwiek przyczyn*”, czyli z każdej przyczyny powodującej brak jednego z elementów materialnego stosunku prawnego w odniesieniu do jego strony podmiotowej lub przedmiotowej.

Przedsiębiorcy postawiono zarzut umieszczenia we wzorcu umownym : „**Umowa nr o wybudowanie mieszkania**” w § 9 ust. 2 „*Umowy...*” postanowienia umownego o treści:

„*Terminy, o których mowa w ust. 1 mogą ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub realizację inwestycji, za które X Sp. z o.o. nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności takich jak: a) decyzje władz, sądów, organów administracyjnych uniemożliwiających rozpoczęcie albo zakazujące prowadzenia inwestycji lub nakazujące jej wstrzymanie, b) katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania, itp., c) warunki atmosferyczne uniemożliwiające prowadzenie inwestycji, d) wojna, strajki*”.

Wszczynając postępowanie Prezes Urzędu uznał, że postanowienie to może wywoływać identyczne skutki prawne, jak klauzula umieszczona w Rejestrze pod poz. 921.

Wyrokiem wydanym w dniu 17 sierpnia 2006 r., (sygn. akt XVII AmC 100/05) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: „*Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji, wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności siły wyższej, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu. Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności: a. siły wyższej, b. działań organów administracyjnych, c. działań nabywcy, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu*”.

Wyniki analizy porównawczej postanowienia zawartego we wzorcu stosowanym przez przedsiębiorcę z przywołaną klauzulą wpisaną do Rejestru nie pozwalają jednak na przyjęcie uzasadnionego wniosku, co do tożsamości obu postanowień i identyczności wywołanych przez nie skutków prawnych. W ocenie Prezesa UOKiK, odmiennie niż to ma miejsce w treści klauzuli wpisanej do Rejestru, przedsiębiorca X przewidywał co prawda możliwość przedłużenia terminu wykonania umowy, ograniczając ją jednak do tych okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności, a więc do tych, które są od niego niezależne i niezawinione. W postanowieniu wpisanym do Rejestru tego rodzaju wyłączenia brak. Katalog przypadków, wystąpienie których upoważnia przedsiębiorcę do przedłużenia terminu wykonania umowy jest więc znacznie szerszy i niedookreślony, co daje kontrahentowi konsumenta prawo do dowolnej ich kwalifikacji.

Mając to na uwadze, hipotezę o identyczności tożsamości obu klauzul i skutków prawnych wywołanych przez postanowienie stosowane przez X w § 9 ust. 2 *Umowy o wybudowanie lokalu mieszkalnego* i postanowienie wpisane do Rejestru pod poz. 921 należało w analizowanym zakresie, jako nieprawdziwą, odrzucić.

Stąd orzeczono jak w punkcie II sentencji.

III. Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie (...), Prezes Urzędu może skorzystać z uprawnienia do nałożenia na Przedsiębiorcę stosującego praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów kary pieniężnej w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary. Kara taka może być nałożona bez względu na to, czy przedsiębiorca dopuścił się naruszenia celowo, czy też nieumyślnie. Stosownie do art. 111 ustawy antymonopolowej przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych, w tym kar określonych w art. 106 tej ustawy, należy uwzględnić w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy.

W pkt I sentencji decyzji stwierdzono stosowanie przez przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów opisanych powyżej. Praktyki te polegały na posługiwaniu się w umowach zawieranych z konsumentami postanowieniami wzorców umowy uznanymi przez SOKiK za niedozwolone. Konsekwencją stosowania powyższych praktyk było naruszenie ekonomicznych interesów konsumentów.

Mają to na uwadze, Prezes UOKiK za celowe uznał nałożenie na przedsiębiorcę kary pieniężnej, o jakiej mowa w art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy antymonopolowej.

Z informacji przekazanych przez Spółkę dnia 03 marca 2008 r. wynika, że wysokość jej przychodu w roku 2007r. wyniosła a zł. Zgodnie z wspomnianym art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie (...), Prezes Urzędu może skorzystać z uprawnienia do nałożenia na przedsiębiorcę stosującego praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów kary pieniężnej w wysokości nie większej niż 10%. Zatem w przedmiotowej sprawie maksymalna wysokość kary, do której nałożenia uprawniony jest Prezes Urzędu, wynosiłaby b zł.

W świetle powyższych okoliczności wysokość kary ustalono na poziomie a zł (słownie złotych: a, tj. c % przychodu osiągniętego przez X w roku 2007.

W ocenie Prezesa Urzędu kara wymierzona w tej wysokości jest adekwatna do stopnia naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Ustalając ostateczną wysokość kary Prezesa Urzędu, wziął pod uwagę zarówno okoliczności „obciążające”, jak i „łagodzące”. Pierwsze z nich wskazują, że przedsiębiorca stosował niedozwolone klauzule, pomimo łatwej dostępności i publicznego charakteru Rejestru. W tej sytuacji ocenić należało, że kwestionowane zachowanie rynkowe nie było działaniem nieświadomym, bowiem przy dołożeniu minimum staranności każdy, w tym i skarżony, mógł z łatwością zapoznać się z treścią postanowień wpisanych do Rejestru i dostosować wykorzystywany w obrocie konsumenckim wzorzec umowy do wymogów obowiązującego prawa. Natomiast „okoliczności łagodzące”, pozwalające na obniżenie jej maksymalnego wymiaru, to:

- 1) Skarżony, swoim działaniem, po raz pierwszy naruszył przepisy ustawy o ochronie konkurencji (...).
- 2) Skarżony współdziałał z Urzędem i wywiązywał się z zobowiązań nakładanych przez Prezesa Urzędu, w zakresie udzielania informacji oraz przekazywania żądanych dokumentów,
- 3) Naruszył zbiorowy interes konsumentów, ale skutki tego naruszenia miały ograniczony zasięg,
- 4) Skarżony podjął próbę eliminacji z obrotu zarzucanych naruszeń poprzez opracowanie nowego wzorca umowy.

W ocenie Prezesa Urzędu wymierzona kara jest adekwatna do stopnia naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Prezes Urzędu, uznał również, iż

w tym przypadku nałożona kara powinna spełniać przede wszystkim funkcję prewencyjną, tak aby zapobiec w przyszłości naruszeniom przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Stąd orzeczono jak w punkcie III sentencji.

Zgodnie z art. 112 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Pouczenie: Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, w związku z art. 479²⁸ § 2 Kpc, od niniejszej decyzji przysługuje 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:

1. X
2. a/a