



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

**DELEGATURA w ŁODZI**

ul. Piotrkowska 120

90-006 Łódź

Tel. (0-42) 636-36-89, Fax (0-42) 636-07-12

E-mail: lodz@uokik.gov.pl

RŁO-61-1/08/MD

Łódź, dnia 15 maja 2008 r.

**DECYZJA Nr RŁO 19/2008**

I. Na podstawie art. 27 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 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 Real Development Świeboda i Wspólnicy Sp. k., ul. Gliniana 29/31, 91-336 Łódź

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

**uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów**, działanie Real Development Świeboda i Wspólnicy Sp. k. z siedzibą w Łodzi, polegające na stosowaniu we wzorcach umów pn. „UMOWA REZERWACYJNA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. PUSTYNNIEJ 19” – wersja z ceną 3.900 zł., „UMOWA REZERWACYJNA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. PUSTYNNIEJ 19” – wersja z ceną 4.700 zł, następujących postanowień umownych, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, o treści:

1. *„Rezerwujący oświadcza, że w umowie przedwstępnej sprzedaży Nieruchomości wyrazi zgodę na zarządzanie działką gruntu lub działkami gruntu, opisanymi w pkt 2, przez Spółkę lub wskazanego przez Spółkę Zarządcę, przez okres 1 roku od daty zawarcia z współwłaścicielami umowy o zarządzanie i na ponoszenie w związku z tym kosztów wg udziału 1/28.”,*
2. *„Wysłanie przez Spółkę listu poleconego za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres Rezerwującego podany w pkt 5, będzie uważane za skuteczne powiadomienie Rezerwującego. Zwrot pisma poleconego prawidłowo awizowanego uważany będzie za pismo skutecznie doręczone.”,*
3. *„Strony postanawiają, że wszelkie spory wynikające z niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy będzie rozstrzygał właściwy rzeczowo Sąd w Łodzi.”*

**i stwierdza się jej zaniechanie z dniem 30 stycznia 2008 r.**

II. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.) i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie 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 Real Development Świeboda i Wspólnicy Sp. k., ul. Gliniana 29/31, 91-336 Łódź, **karę pieniężną** w wysokości 4 100,00 zł (słownie: cztery tysiące sto złotych), płatną do budżetu Państwa.

### Uzasadnienie

W dniu 4 września 2007 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – zwany dalej: „Prezes Urzędu” – wszczął postępowanie wyjaśniające, którego celem było wstępne ustalenie, czy działania Real Development Świeboda i Wspólnicy Sp. k. z siedzibą w Łodzi – zwana dalej: „Spółką”, w zakresie stosowanych wzorców umów nie naruszają chronionych prawem interesów konsumentów uzasadniających podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach lub wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.) – zwana dalej: „ustawa o okik”.

W wyniku przeprowadzonej kontroli wzorców umów stosowanych przez Spółkę, Prezes Urzędu zakwestionował postanowienia analizowanych wzorców umów o podobnej treści do postanowień umownych wpisanych 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 (Dz. U. z 1964 r. Nr 43, poz. 296 ze zm.) – zwana dalej: „k.p.c.” lub „Kodeks postępowania cywilnego”.

W dniu 14 stycznia 2008 r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu Postanowieniem Nr 1/61-1/08 (dowód: karty Nr 1 – 3) postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania, przez Real Development Świeboda i Wspólnicy Sp. k., ul. Gliniana 29/31, 91-336 Łódź, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na stosowaniu 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 poprzez:

1. stosowanie w następujących wzorcach umów pn.: „*UMOWA REZERWACYJNA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. PUSTYNNIEJ 19*”- wersja z ceną 3.900 zł., „*UMOWA REZERWACYJNA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. PUSTYNNIEJ 19*” – wersja z ceną 4.700 zł., postanowienia umownego o treści:

*„Rezerwujący oświadcza, że w umowie przedwstępnej sprzedaży Nieruchomości wyrazi zgodę na zarządzanie działką gruntu lub działkami gruntu, opisanymi w pkt 2, przez Spółkę lub wskazanego przez Spółkę Zarządcę, przez okres 1 roku od daty zawarcia z współwłaścicielami umowy o zarządzanie i na ponoszenie w związku z tym kosztów wg udziału 1/28.” (§ 2 ust. 11),*

2. stosowanie w następujących wzorcach umów pn.: „*UMOWA REZERWACYJNA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. PUSTYNNIEJ 19*”- wersja z ceną 3.900 zł., „*UMOWA REZERWACYJNA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. PUSTYNNIEJ 19*” – wersja z ceną 4.700 zł., postanowienia umownego o treści:

*„Wysłanie przez Spółkę listu poleconego za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres Rezerwującego podany w pkt 5, będzie uważane za skuteczne powiadomienie Rezerwującego. Zwrot pisma poleconego prawidłowo awizowanego uważany będzie za pismo skutecznie doręczone.” (§ 9 ust. 4),*

3. stosowanie w następujących wzorcach umów pn.: *„UMOWA REZERWACYJNA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. PUSTYNNIEJ 19”- wersja z ceną 3.900 zł., „UMOWA REZERWACYJNA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. PUSTYNNIEJ 19” – wersja z ceną 4.700 zł., postanowienia umownego o treści:*

*„Strony postanawiają, że wszelkie spory wynikające z niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy będzie rozstrzygał właściwy rzeczowo Sąd w Łodzi.” (§ 9 ust. 5),*

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania (dowód: karty Nr 4 – 6), Spółka, w piśmie z dnia 31 stycznia 2008 r. (dowód: karty Nr 28 – 30), oświadczyła, iż nie stosuje praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

W kwestii zarzutu odnoszącego się do zapisu zawartego w § 2 ust. 11 przedmiotowych wzorców umów, Spółka wyjaśniła, iż zapis ten nie jest zbieżny z postanowieniem umownym wpisanym pod numerem 893 do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c. Spółka wskazała, iż zapis uznany za niedozwolony dotyczy odpłatnego (nie wiadomo za jaką stawkę) na koszt mieszkańców (nie wiadomo, czy właścicieli, czy najemców, czy w imieniu dewelopera, a tylko odpłatność jest po stronie mieszkańców), prowadzenia administracji (a nie zarządzania), budynku (czyli również lokali, a nie tylko części wspólnych, co zgodnie z ustawą o własności lokali jest niedopuszczalne), przez okres 36 miesięcy od daty przekazania budynku do eksploatacji (czyli jeszcze przed ustanowieniem odrębnej własności lokali i ich sprzedaży na rzecz nabywców). Natomiast zapis zaproponowany przez Spółkę dotyczy oświadczenia rezerwującego, że w umowie przedwstępnej wyrazi zgodę na zarządzanie (a nie administrowanie) działką lub działkami gruntu, przez Spółkę lub wskazanego przez Spółkę zarządcę (czyli podmiot posiadający licencję zarządcy nieruchomości i odpowiednie przygotowanie do prowadzenia czynności zarządzania), na podstawie odrębnej umowy o zarządzanie zawartej ze współwłaścicielami na okres 1 roku. Zapis zawarty w projekcie umowy rezerwacji oznacza także, iż w umowie przedwstępnej strony będą negocjować stawkę wynagrodzenia za zarządzanie.

W odniesieniu do zarzutu dotyczącego zapisu zawartego w § 9 ust. 4 przedmiotowych wzorców umów, Spółka wyjaśniła, iż zapis ten nie jest zbieżny z postanowieniem umownym wpisanym pod numerem 918 do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c., bowiem Spółka skorzystała tylko z zapisów dotyczących skutecznego doręczenia poprzez awizo. Zawiadomienie kontrahenta o czynnościach związanych z realizacją umowy oraz związana z tym skuteczność tych czynności jest bardzo istotna i w związku z tym za właściwy przepływ pism, korespondencji między nimi są odpowiedzialne obie strony. Spółka wskazała, iż poprzez zapis § 9 ust. 4 nie miała na celu i w żaden sposób nie chciała narzucić swoim kontrahentom treści postanowień, które miałyby w jakikolwiek sposób naruszać ich prawa. Brak jednoznacznych przepisów, które należy stosować w tej kwestii prowadzi do problemów odnośnie momentu uznania pisma za skutecznie doręczone. Spółka poprzez wskazany zapis miała na celu wyklarować sporną kwestię związaną z doręczaniem pism.

W odniesieniu do zarzutu dotyczącego zapisu zawartego w § 9 ust. 5 przedmiotowych wzorców umów, Spółka wyjaśniła, iż zapis ten nie jest zbieżny z postanowieniem umownym wpisanym pod numerem 922 do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c., bowiem Spółka w uzgodnieniu z kontrahentem ustaliła sąd rzeczowo właściwy w Łodzi i ta właściwość sądu

się nie zmieni. Natomiast zapis wpisany pod numerem 922 wskazuje właściwość sądu według siedziby dewelopera, która może się zmienić, co jest niekorzystne dla kontrahenta. Spółka wskazała, iż określiła właściwość miejscową sądu na podstawie art. 34 k.p.c. w związku z art. 454 k.c., gdyż miejscem wykonania umowy jest Łódź. Zdaniem Spółki, zapis § 9 ust. 5 można również interpretować zgodnie z ustawowymi uprawnieniami stron umów, które są określone w art. 46 k.p.c. Na podstawie tego przepisu strony mogą umówić się na piśmie o poddanie sporu sądowi pierwszej instancji, który według ustawy nie jest miejscowo właściwy.

Ponadto Spółka podniosła, iż „UMOWA REZERWACYJNA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. PUSTYNNIEJ 19” – wersja z ceną 3.900 zł., „UMOWA REZERWACYJNA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. PUSTYNNIEJ 19” – wersja z ceną 4.700 zł. nie stanowią wzorców umów, tylko projekty umów. Wszelkie zapisy podlegają negocjacjom z kontrahentem i korekcie w zależności od uwag i stanowiska przyjętego przez kontrahenta. Powyższe projekty umów rezerwacyjnych są pierwszymi projektami umów stosowanymi przez Spółkę.

W dniu 2 kwietnia 2008 r. Prezes Urzędu zawiadomił Spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego i możliwości zapoznania się z aktami sprawy (dowód: karty Nr 57 – 58). Spółka skorzystała z tej możliwości i jej pełnomocnik w dniu 15 kwietnia 2008 r. zapoznał się z aktami sprawy (dowód: karta Nr 61). W piśmie z dnia 18 kwietnia 2008 r. (dowód: karty Nr 62 – 64) Spółka podtrzymała swoje stanowisko, iż nie stosowała praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na stosowaniu postanowień wzorców umowy, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c. Spółka jeszcze raz podkreśliła, iż przekazane projekty umów nie były traktowane przez Spółkę jako wzorce umów w rozumieniu art. 384 k.c., lecz były to jedynie projekty takich umów. Zawarcie dwóch umów było poprzedzone negocjacjami z klientami, bowiem postanowienia w nich zawarte nie były dla klienta obligatoryjnie wiążące. Wszelkie zapisy były negocjowane z klientem i podlegały korekcie, w zależności od uwag i stanowiska przyjętego przez strony. Możliwość taka była podkreślana przez pracowników Spółki podczas kontaktów z klientami. Na potwierdzenie tego faktu Spółka załączyła oświadczenie Kierownika Działu Marketingu i Sprzedaży Spółki, o treści: „*Oświadczam, że postanowienia Umowy rezerwacyjnej nieruchomości przy ul. Pustynnej 19 – wersja z ceną 3 900 złotych zawartej z panem Sebastianem Leśniewiczem jak i postanowienia Umowy rezerwacyjnej nieruchomości przy ul. Pustynnej 19 – wersja z ceną 4 700 złotych zawartej z panem Andrzejem Stasiłowiczem, były szczegółowo i obrazowo objaśniane klientom a wszelkie zapisy ustalane były w drodze negocjacji. Klienci otrzymali wcześniej projekty wskazanych umów w celu dokładnego zapoznania się z ich treścią. Przy zawieraniu powyższych umów, były wykorzystywane przez Spółkę projekty przekazane Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w związku z prowadzonym postępowaniem.*” (dowód: karta Nr 65).

Spółka podkreśliła, iż zawarte przez nią w projektach umów zapisy nie były w żaden sposób narzucane klientom i nie miały na celu ograniczenia czy też naruszenia praw konsumentów. Wręcz przeciwnie, zapisy te były wprowadzone po to, by jak najbardziej szczegółowo i przejrzysto uregulować dane kwestie. Spółka, poprzez zapis § 2 ust. 11, chciała uregulować problemową kwestię, jaka wiąże się z zarządzaniem nieruchomością wspólną zaraz po nabyciu lokalu i pomóc w zorganizowaniu wspólnoty mieszkaniowej (wybór zarządu wspólnoty, nadanie nr REGON i NIP, założenie rachunku bankowego, zawarcie umów na dostawę mediów do budynku, ubezpieczenie budynku, rozliczanie dostawy mediów do poszczególnych lokali i do części wspólnych). Spółka zaznaczyła, że

wola klientów oraz swoboda w wyborze zarządu nie zostały pominięte. Tymczasowy zarząd nad nieruchomością, ustanowiony przez Spółkę, był uzasadniony ze względu na dobro przyszłych właścicieli lokali. W odniesieniu do skuteczności doręczania pism, Spółka wskazała, iż biorąc pod uwagę problemy co do określenia momentu uznania pisma za skutecznie doręczone, chciała dokładnie sprecyzować to zagadnienie. Natomiast, zdaniem Spółki, nie może stanowić praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów korzystanie z uprawnienia określonego w art. 46 k.p.c. na podstawie, którego strony mogą umówić się na piśmie o poddanie sporu sądowi pierwszej instancji, który według ustawy nie jest właściwy miejscowo.

Ponadto Spółka oświadczyła, że nie stosuje już powyższych projektów umów w obrocie konsumenckim i zaznaczyła, że inwestycja w związku z którą powstały owe projekty nie została zrealizowana, a zawarte umowy zostały rozwiązane w trybie porozumienia stron.

W dniu 22 kwietnia 2008 r. Spółka wniosła o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka na okoliczność szczegółowego objaśniania klientom postanowień projektów umów, negocjowania tych umów, a także przekazywania projektów tych umów w celu zapoznania się z ich treścią (dowód: karta Nr 66). Ponadto, Spółka wskazała, że obecnie przygotowuje projekt umowy przedwstępnej nabycia lokalu mieszkalnego dla nowej inwestycji i oświadczyła, że przy sporządzaniu nowego projektu umowy przedwstępnej zobowiązuje się nie stosować postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone. Prezes Urzędu postanowieniem Nr 3/61-1/08 z dnia 24 kwietnia 2008 r. odmówił uwzględnienia wniosku dowodowego Spółki o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka (dowód: karty Nr 70 – 71).

#### **Prezes Urzędu ustalił co następuje:**

Spółka jest przedsiębiorcą wpisanym do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000283283, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego. Zgodnie z przedstawionym aktualnym odpisem z rejestru przedsiębiorców przedmiotem działalności Spółki jest m.in. wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (dowód: karty Nr 31 – 36).

Przedmiotem analizy Prezesa Urzędu w ramach niniejszego postępowania były wzorce umów – w rozumieniu art. 384 § 1 k.c. – pn. „UMOWA REZERWACYJNA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. PUSTYNNIEJ 19” – wersja z ceną 3.900 zł., „UMOWA REZERWACYJNA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. PUSTYNNIEJ 19” – wersja z ceną 4.700 zł., stosowane przez Spółkę przy zawieraniu umów z konsumentami (dowód: karty Nr 9 – 20).

We wskazanych powyżej wzorcach umów Spółka ustaliła jednostronnie następujące postanowienia:

1. § 2 ust. 11: *„Rezerwujący oświadcza, że w umowie przedwstępnej sprzedaży Nieruchomości wyrazi zgodę na zarządzanie działką gruntu lub działkami gruntu, opisanymi w pkt 2, przez Spółkę lub wskazanego przez Spółkę Zarządcę, przez okres 1 roku od daty zawarcia z współwłaścicielami umowy o zarządzanie i na ponoszenie w związku z tym kosztów wg udziału 1/28.”* (dowód: karty Nr 10 – 11, 16 – 17),
2. § 9 ust. 4: *„Wysłanie przez Spółkę listu poleconego za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres Rezerwującego podany w pkt 5, będzie uważane za skuteczne*

*powiadomienie Rezerwującego. Zwrot pisma poleconego prawidłowo awizowanego uważany będzie za pismo skutecznie doręczone.*” (dowód: karty Nr 13, 19),

3. § 9 ust. 5: *„Strony postanawiają, że wszelkie spory wynikające z niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy będzie rozstrzygał właściwy rzeczowo Sąd w Łodzi.”* (dowód: karta Nr 13, 19).

Ponadto ustalono, że Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów – zwany dalej: „Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów” – w wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII Amc 86/03) uznał za niedozwolone następujące postanowienie:

*„Sprzedający zobowiązuje się prowadzić odpłatnie, na koszt mieszkańców i z ich upoważnienia, administrację budynku przez 36 miesięcy od daty przekazania budynku do eksploatacji. Kupujący podpisując niniejszą Umowę upoważnia Sprzedającego do powyższych czynności. Po upływie tego terminu sposób administracji zostanie ustalony przez Właścicieli mieszkań w trybie wynikającym z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388)”*.

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 28 września 2006 r., pod numerem 893, do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII Amc 100/05) uznał za niedozwolone następujące postanowienia:

*„Zawiadomienie o wypowiedzeniu umowy przez Fronton będzie wysłane listem poleconym na adres nabywcy, określony w umowie lub zawiadomieniu o zmianie adresu. Odmowa przyjęcia przez nabywcę lub dwukrotna adnotacja poczty „nie podjęto w terminie” (awizo) wywołuje skutki doręczenia. Skutki doręczenia wywołuje również doręczenie zastępcze, określone w art. 138 i art. 139 kodeksu postępowania cywilnego, tj. doręczenie pisma dorostemu domownikowi, administracji domu, sołtysowi lub dozorczy domu. 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. Zawiadomienie stanowi integralną część umowy”*,

*„Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu”*.

Postanowienia te zostały wpisane w dniu 9 listopada 2006 r., odpowiednio pod numerami 918 i 922, do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c.

Spółka zawarła dwie umowy według stosowanych przez nią wzorców umów. Zawarte umowy zostały rozwiązane w trybie porozumienia stron. Ostatnia z umów została rozwiązana z dniem 29 stycznia 2008 r. (dowód: karty Nr 39 – 53). Wzorce umów pn. „UMOWA REZERWACYJNA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. PUSTYNNIEJ 19” – wersja z ceną 3.900 zł., „UMOWA REZERWACYJNA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. PUSTYNNIEJ 19” – wersja z ceną 4.700 zł. nie są już stosowane przez Spółkę, a inwestycja w związku z którą wzorce były stosowane nie została zrealizowana.

### **Prezes Urzędu zważył co następuje:**

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o okik, zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do art. 24 ust. 2 ww. ustawy, 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 (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.); 2) naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji; 3) nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji. Wskazany przepis zawiera otwarty katalog działań stanowiących praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów.

Stwierdzenie praktyki określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o okik wymaga wykazania, że spełnione zostały łącznie trzy przesłanki:

- 1) działanie przedsiębiorcy,
- 2) noszące znamiona bezprawności,
- 3) godzące w zbiorowy interes konsumentów.

Ad. 1) Stosownie do art. 4 pkt 1 ustawy o okik, ilekroć w ustawie jest mowa o przedsiębiorcy, rozumie się przez to przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej (...). Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn. Dz. U. z 2007 r. Nr 155, poz. 1095 ze zm.) jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Za przedsiębiorców uznaje się także wspólników spółki cywilnej w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej. Ponadto, zgodnie z art. 14 ust. 1 ww. ustawy przedsiębiorca może podjąć działalność gospodarczą po uzyskaniu wpisu do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym. Przepis art. 2 ww. ustawy definiuje działalność gospodarczą jako zarobkową działalność wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodową, wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły.

Podmiot przeciwko któremu toczy się postępowanie to spółka komandytowa będąca spółką osobową, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną. Zgodnie z art. 8 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2000 r. Nr 94, poz. 1037 ze zm.), spółka osobowa może we własnym imieniu nabywać prawa, w tym własność nieruchomości i inne prawa rzeczowe, zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Z kolei, przepis art. 8 § 2 ww. ustawy stanowi, że spółka osobowa prowadzi przedsiębiorstwo pod własną firmą. Jak wskazano powyżej, Spółka, będąca stroną niniejszego postępowania działa pod firmą – Real Development Świeboda i Wspólnicy Sp. k. – i jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000283283. Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

Prezes Urzędu stwierdza, że Spółka jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o okik.

Ad. 2) Dla uznania działania przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów konieczne jest, aby miało ono charakter bezprawny.

Jak zostało wskazane powyżej, przepis art. 24 ust. 2 ustawy o okik zawiera przykładowy katalog praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do art. 24 ust. 2 pkt 1, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c.

Na mocy art. 479<sup>45</sup> § 1 k.p.c., Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów jest obowiązany przesyłać Prezesowi Urzędu odpis każdego prawomocnego wyroku

uwzględniającego powództwo o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Na podstawie takich wyroków, Prezes Urzędu jest zobowiązany do prowadzenia rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, stosownie do art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c. Przepis art. 479<sup>45</sup> § 3 k.p.c. ustanawia zasadę tzw. formalnej jawności rejestru, stanowiąc, że rejestr jest jawny. Jawność rejestru oznacza, że rejestr jest dostępny dla każdego zainteresowanego, czyli każdy ma do niego prawo wglądu. Skutkiem formalnej jawności rejestru jest niemożność zasłaniania się nieznajomością dokonanych w nim wpisów. W rejestrze tym przytacza się treść postanowień wzorców umowy uznanych przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone.

W ocenie Prezesa Urzędu, wpisanie takich postanowień do rejestru, o którym mowa wyżej, oznacza, że od tej chwili postanowienia te są zakazane we wszystkich wzorcach umów. Zakaz stosowania postanowień wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c. dotyczy nie tylko tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, lecz również innych przedsiębiorców z danej branży. Za takim ujęciem przemawia podstawowy cel postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, jakim jest usunięcie z obrotu postanowień, które Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone. Chodzi bowiem o to, by konsumenci nie byli narażeni na te postanowienia w przyszłości w umowach zawieranych z innymi przedsiębiorcami. Ponadto, zdaniem Prezesa Urzędu, zakaz stosowania niedozwolonych postanowień wpisanych do ww. rejestru dotyczy także postanowień podobnych. Przedsiębiorcy stosują bowiem postanowienia, których istota jest taka sama, lecz konstrukcja gramatyczna, szyk wyrazów w zdaniu są różne. W związku z tym, zakazane jest też stosowanie postanowienia, którego zakres jest tożsamy z zakresem postanowienia wpisanego do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c. Nie jest konieczna dokładna, literalna identyczność tych postanowień.

Stanowisko Prezesa Urzędu znajduje uzasadnienie w orzecznictwie. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (Sygn. akt III SZP 3/06) wskazał, 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. Sąd Najwyższy uznał również, iż jeżeli Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uzna określoną klauzulę za niedozwoloną w wyniku przeprowadzonej kontroli abstrakcyjnej i zostanie ona wpisana do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c., praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23a ust. 2 ustawy o okik<sup>1</sup> dopuszcza się każdy z przedsiębiorców, który wprowadza do stosowanych klauzul zmiany o charakterze kosmetycznym, polegające np. na przestawieniu szyku wyrazów lub zmianie użytych wyrazów, jeżeli zmiany te nie prowadzą do zmiany istoty klauzuli.

Prezes Urzędu odrzuca twierdzenie Spółki, iż „UMOWA REZERWACYJNA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. PUSTYNNIEJ 19” – wersja z ceną 3.900 zł., „UMOWA REZERWACYJNA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. PUSTYNNIEJ 19” – wersja z ceną 4.700 zł. nie stanowią wzorców umów, tylko projekty umów, których zapisy ustalane były w drodze negocjacji. Brak jest w sprawie dowodu, iż postanowienia przedmiotowego wzorca były w całości uzgadniane indywidualnie z konsumentem. W wyniku porównania treści

---

<sup>1</sup> W dniu 21 kwietnia 2007 r. weszła w życie ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów. Na podstawie art. 137 ww. ustawy straciła moc ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów. Obecnie praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów została uregulowana w przepisie art. 24 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.



przedmiotowych wzorców umów i umów zawartych według tych wzorców, można stwierdzić, iż na dziesięć paragrafów zawartych w każdym ze wzorców umów, w jednej umowie nastąpiła zmiana w zakresie terminu zawarcia umowy przedwstępnej (termin 14 dni uległ zmianie na 21 dni) oraz dodano sformułowanie o treści: „Treść umowy przedwstępnej podlega negocjacom”. Biorąc pod uwagę dowód z powyższych dokumentów, należy stwierdzić, iż nieprawdziwe jest twierdzenie, iż „wszelkie zapisy ustalane były w drodze negocjacji”. Kwestionowane w niniejszym postępowaniu postanowienia są zawarte, w niezmienionej treści, w każdej z dwóch umów rezerwacyjnych zawartych przez Spółkę. Biorąc pod uwagę fakt, iż Spółka przedstawiała konsumentom do zaakceptowania gotowe, opracowane przez nią, według ww. wzorców umów rezerwacyjnych, wzory umów oznaczone kolejnymi numerami, należy stwierdzić iż Spółka w prowadzonej działalności gospodarczej stosowała wzorce umów.

W ocenie Prezesa Urzędu stosowane przez Spółkę we wzorcach umów następujące postanowienie jest tożsame z postanowieniem wpisanym pod numerem 893 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

*„Rezerwujący oświadcza, że w umowie przedwstępnej sprzedaży Nieruchomości wyrazi zgodę na zarządzanie działką gruntu lub działkami gruntu, opisanymi w pkt 2, przez Spółkę lub wskazanego przez Spółkę Zarządcę, przez okres 1 roku od daty zawarcia z współwłaścicielami umowy o zarządzanie i na ponoszenie w związku z tym kosztów wg udziału 1/28.”*

Równocześnie należy przytoczyć treść postanowienia wpisanego pod numerem 893 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zgodnie z którym:

*„Sprzedający zobowiązuje się prowadzić odpłatnie, na koszt mieszkańców i z ich upoważnienia, administrację budynku przez 36 miesięcy od daty przekazania budynku do eksploatacji. Kupujący podpisując niniejszą Umowę upoważnia Sprzedającego do powyższych czynności. Po upływie tego terminu sposób administracji zostanie ustalony przez Właścicieli mieszkań w trybie wynikającym z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388)”*

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) uznał, iż ww. postanowienie narusza art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., gdyż zmusza nabywcę lokalu do zgody na administrowanie nieruchomością przez sprzedawcę, co pozbawia konsumenta swobody wyboru kontrahenta w zakresie administrowania nieruchomością. W konsekwencji zmusza się konsumenta do korzystania z usług sprzedawcy w powyższym zakresie nawet w sytuacji, gdy wszyscy właściciele mieszkań nie będą mieli zaufania co do jego rzetelności. Jest to, zdaniem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumenta. Prezes Urzędu odrzuca twierdzenia Spółki o braku tożsamości wskazanych postanowień. Postanowienie stosowane przez Spółkę oraz postanowienie wpisane do rejestru, o którym mowa wyżej, pod numerem 893 mogą zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień przewiduje konieczność wyrażenia zgody przez konsumenta na zarządzanie (administrowanie) nieruchomością wspólną przez sprzedawcę, ewentualnie przez podmiot wskazany przez sprzedawcę. Biorąc pod uwagę, iż postanowienie wpisane do rejestru odwołuje się – w zakresie sposobu administracji budynku – do przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, które to przepisy określają zarząd (brak w ustawie sformułowania administracja) nieruchomością wspólną, należy stwierdzić, iż użyte sformułowania „administrowanie” i „zarządzanie” są tożsame. Ponadto, należy wskazać, iż stosownie do art. 3 ust. 2 ww. ustawy, grunt, obok części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, stanowi nieruchomość wspólną. Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał przedmiotowe postanowienie za niedozwolone ze względu na

pozbawienie konsumenta swobody wyboru kontrahenta w zakresie administrowania nieruchomością. Nie jest również istotny dla oceny tożsamości przedmiotowych postanowień fakt, iż postanowienie wpisane do rejestru pod numerem 893 przewiduje trzyletni okres sprawowania zarządu nieruchomością wspólną przez sprzedawcę, a postanowienie stosowane przez Spółkę przewiduje okres krótszy tj. jednego roku, bowiem powodem, dla którego Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone to postanowienie, był, jak wskazano powyżej, sam fakt pozbawienia konsumenta swobody wyboru kontrahenta w zakresie administrowania (zarządzania) nieruchomością wspólną, a nie przewidziana w umowie długość okresu sprawowania zarządu. Ponadto, oba postanowienia mogą prowadzić do sytuacji, gdy konsument pozbawiony możliwości rzeczywistego wpływu na wybór zarządcy nieruchomości narażony będzie na konsekwencje wynikające z wyboru na zarządcę osoby nierzetelnej, do której ogół właścicieli lokali nie ma zaufania. Powyższe działania mogą także prowadzić do narzucenia przez dewelopera wygórowanych stawek opłat za zarząd. Biorąc pod uwagę, iż kwestionowane postanowienie skutkuje związaniem konsumentów z określonym przez Spółkę zarządcą, nie ma znaczenia, powołany przez Spółkę argument, iż w umowie przedwstępnej strony będą negocjować stawkę wynagrodzenia za zarządzanie. Wyjaśnienia Spółki, iż poprzez zapis § 2 ust. 11, chciała uregulować problemową kwestię, jaka wiąże się z zarządzaniem nieruchomością wspólną zaraz po nabyciu lokalu i pomóc w zorganizowaniu wspólnoty mieszkaniowej (wybór zarządu wspólnoty, nadanie nr REGON i NIP, założenie rachunku bankowego, zawarcie umów na dostawę mediów do budynku, ubezpieczenie budynku, rozliczania dostawy mediów do poszczególnych lokali i do części wspólnych), nie znajdują potwierdzenia w treści kwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowienia, które przewiduje okres 1 roku sprawowania zarządu przez Spółkę lub wskazanego przez Spółkę zarządcę, który to okres jest zbyt długim okresem dla czynności organizacyjnych (tymczasowego zarządu). Dla oceny tożsamości przedmiotowych postanowień ważny jest również fakt, iż zarówno Spółka, której został postawiony zarzut w przedmiotowym postępowaniu, jak i przedsiębiorca, który stosował we wzorcu umowy postanowienie uznane za niedozwolone na mocy ww. wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (pierwotny adresat postanowienia uznanego za niedozwolone) prowadzili działalność gospodarczą na rynku usług deweloperskich.

W ocenie Prezesa Urzędu stosowane przez Spółkę we wzorcach umów następujące postanowienie jest tożsame z postanowieniem wpisanym pod numerem 918 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

*„Wysłanie przez Spółkę listu poleconego za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres Rezerwującego podany w pkt 5, będzie uważane za skuteczne powiadomienie Rezerwującego. Zwrot pisma poleconego prawidłowo awizowanego uważany będzie za pismo skutecznie doręczone.”*

Równocześnie należy przytoczyć treść postanowienia wpisanego pod numerem 918 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zgodnie z którym:

*„Zawiadomienie o wypowiedzeniu umowy przez Fronton będzie wysłane listem poleconym na adres nabywcy, określony w umowie lub zawiadomieniu o zmianie adresu. Odmowa przyjęcia przez nabywcę lub dwukrotna adnotacja poczty „nie podjęto w terminie” (awizo) wywołuje skutki doręczenia. Skutki doręczenia wywołuje również doręczenie zastępcze, określone w art. 138 i art. 139 kodeksu postępowania cywilnego, tj. doręczenie pisma dorosłemu domownikowi, administracji domu, sołtysowi lub dozorczy domu. 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. Zawiadomienie stanowi integralną część umowy”.*

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 100/05) uznał, iż ww. postanowienie narusza art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., gdyż nakłada na konsumenta bardzo rygorystyczne skutki w zakresie odbierania korespondencji. Dwukrotna adnotacja placówki pocztowej „nie podjęto w terminie” i w jej wyniku zwrot pisma nie przesądza o tym, że konsument mógł zapoznać się z oświadczeniem woli dewelopera, mając na uwadze treść art. 61 k.c., 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. Postanowienie kwestionowane przez Prezesa Urzędu oraz postanowienie wpisane do rejestru, o którym mowa wyżej, pod numerem 918 mogą zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień przewiduje, iż przesyłka zwrócona wywołuje skutki doręczenia. Oba postanowienia mogą prowadzić do sytuacji, gdy konsument pozbawiony możliwości rzeczywistego zapoznania się z oświadczeniem woli przedsiębiorcy – przedsiębiorca otrzymał zwrot pisma wysłanego do konsumenta – narażony będzie na jego skutki prawne. Spółka wskazała, iż poprzez stosowany przez nią zapis miała na celu dokładne sprecyzowanie spornej kwestii związanej z doręczaniem pism, bowiem zawiadomienie kontrahenta o czynnościach związanych z realizacją umowy oraz związana z tym skuteczność tych czynności jest bardzo istotna i w związku z tym za właściwy przepływ pism, korespondencji są odpowiedzialne obie strony. Jednocześnie Prezes Urzędu zwraca uwagę, iż Spółka, poprzez stosowane postanowienie, obciążyła wyłącznie konsumenta rygorystycznymi skutkami w zakresie skutecznego doręczenia korespondencji (zwrot przesyłki wysłanej do konsumenta wywołuje skutki doręczenia). Postanowienie tej treści kształtuje sytuację konsumenta niekorzystnie w porównaniu z sytuacją dewelopera. Ponadto, zarówno Spółka, której został postawiony zarzut w przedmiotowym postępowaniu, jak i przedsiębiorca, który stosował we wzorcu umowy postanowienie uznane za niedozwolone na mocy ww. wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (pierwotny adresat postanowienia uznanego za niedozwolone) prowadzili działalność gospodarczą na rynku usług deweloperskich.

W ocenie Prezesa Urzędu stosowane przez Spółkę we wzorcach umów następujące postanowienie jest tożsame z postanowieniem wpisanym pod numerem 922 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

*„Strony postanawiają, że wszelkie spory wynikające z niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy będzie rozstrzygał właściwy rzeczowo Sąd w Łodzi.”.*

Równocześnie należy przytoczyć treść postanowienia wpisanego pod numerem 922 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zgodnie z którym:

*„Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu”.*

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 100/05) uznał, iż ww. postanowienie narusza art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., gdyż wyłącza zasadę właściwości ogólnej i przemiennej sądu, a to może stanowić dodatkową dolegliwość dla kupującego, a także ograniczać realizację przysługujących mu uprawnień. Postanowienie uznane przez sąd za niedozwolone stanowi tzw. klauzulę prorogacyjną i ustala wyłączną właściwość sądu do rozpoznania ewentualnych sporów z umowy na podstawie siedziby przedsiębiorcy. Postanowienie kwestionowane przez Prezesa Urzędu oraz postanowienie wpisane do rejestru, o którym mowa wyżej, pod numerem 922 mogą zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień dotyczy wskazania sądu właściwego dla rozpoznania sporu wynikłego na gruncie umowy stosowanej na rynku usług deweloperskich i każde z nich ustala wyłączną właściwość sądu (bądź na podstawie siedziby przedsiębiorcy bądź poprzez wskazanie wprost sądu właściwego w danej miejscowości). W odniesieniu do argumentu Spółki, iż właściwość sądu w Łodzi się nie zmienia, a zapis wpisany pod numerem 922 wskazuje właściwość według siedziby dewelopera, która może się zmienić, co jest

niekorzystne dla kontrahenta, Prezesa Urzędu zwraca uwagę, iż pod numerem 772 w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone zostało również wpisane postanowienie o treści: „*Do rozstrzygnięcia sporów wynikających z tej umowy właściwe będą sądy powszechne w Łodzi*”. Stosowanie obu postanowień wpisanych do rejestru oraz postanowienia stosowanego przez Spółkę wywołuje tożsame skutki, bowiem w przypadku powstania sporu na tle wykonywania umowy, postanowienia te bezprawnie narzucają konsumentom właściwość miejscową sądu i ograniczają ich prawa do wytoczenia powództwa, wynikające z przepisów Kodeksu postępowania cywilnego. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, mówiąc o właściwości miejscowej sądu, można wyróżnić właściwość: ogólną, przemianą i wyłączną. Podstawowa zasada dotycząca właściwości ogólnej została wyrażona w art. 27 § 1 k.p.c., zgodnie z którym, powództwo wytacza się przed sąd pierwszej instancji, w którego okręgu pozwany ma miejsce zamieszkania. W przypadku, gdy powodem jest deweloper, to sądem właściwym jest sąd, w którego okręgu konsument ma miejsce zamieszkania. Nie w każdym przypadku sądem właściwym będzie sąd w Łodzi (z treści wzorców umów nie wynika, iż kontrahentami Spółki mogą być tylko osoby mające miejsce zamieszkania w Łodzi). Z kolei istota właściwości przemiennej polega na tym, że obok sądu właściwości ogólnej zostaje wskazany inny jeszcze sąd, przed który można wytoczyć powództwo. Wybór sądu należy w takich wypadkach do podmiotu wnoszącego pozew. W zakresie roszczeń z umów, przepisy Kodeksu postępowania cywilnego przewidują możliwość wytoczenia powództwa o ustalenie istnienia umowy, o jej wykonanie, rozwiązanie lub unieważnienie, jak też o odszkodowanie z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, przed sąd miejsca jej wykonania. Jednakże powód może, według swego uznania, wytoczyć powództwo bądź według przepisów o właściwości ogólnej, bądź przed sąd miejsca wykonania umowy (art. 31 w związku z art. 34 k.p.c.). Nie jest zatem dopuszczalne narzucenie właściwości przemiennej przez jedną ze stron stosunku prawnego, a jedynie następczy jej wybór w chwili powstania roszczenia wynikającego z umowy. W odniesieniu do zarzutu Spółki, iż nie może stanowić praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów korzystanie z uprawnienia określonego w art. 46 k.p.c., Prezes Urzędu wyjaśnia, iż powołany przepis przewiduje możliwość zawarcia tzw. umowy prorogacyjnej – strony mogą umówić się na piśmie o poddanie sądowi pierwszej instancji, który według ustawy nie jest miejscowo właściwy, sporu już wynikłego lub sporów mogących w przyszłości wyniknąć z oznaczonego stosunku prawnego. Sąd ten będzie wówczas wyłącznie właściwy, jeżeli strony nie postanowiły inaczej. W świetle przytoczonego przepisu możliwe jest odejście od zasady właściwości ogólnej, jednakże tylko wtedy, gdy jest to przedmiotem indywidualnego uzgodnienia umownego. Wzorzec umowy stosowany przez Spółkę już z samej istoty wzorca umowy – zgodnie z art. 384 k.c. jest ustalony przez jedną ze stron – nie może być poczytywany za uzgodniony przez strony indywidualnie, bowiem zawiera zbiór gotowych i opracowanych przez Spółkę postanowień, na których brzmienie konsument nie ma wpływu. Sąd wskazany jako właściwy w postanowieniu wzorca umowy, stosowanego przez Spółkę, jest w zakresie jego obowiązywania sądem wyłącznie właściwym, tzn. że treść wzorca umowy wyłącza skuteczne stosowanie przepisów o właściwości ogólnej i przemiennej. Z tego właśnie powodu, postanowienia wpisane do rejestru pod numerem 772 oraz 922 zostały uznane za niedozwolone postanowienia umowne. Ponadto, zarówno Spółka, której został postawiony zarzut w przedmiotowym postępowaniu, jak i przedsiębiorca, który stosował we wzorcu umowy postanowienie uznane za niedozwolone na mocy wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 17 sierpnia 2006 r. (pierwotny adresat postanowienia uznanego za niedozwolone) prowadzili działalność gospodarczą na rynku usług deweloperskich.

Konsekwencją stosowania przez Spółkę postanowień wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest wprowadzenie do wzorców umów postanowień bezwzględnie zakazanych. Stosownie bowiem do art. 479<sup>42</sup> § 1 k.p.c., Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów orzekając o uznaniu postanowień wzorca umowy za niedozwolone, jednocześnie zakazuje ich wykorzystywania. Sąd Najwyższy w cytowanej powyżej uchwale zaakceptował stanowisko, zgodnie z którym wpis postanowienia wzorca do rejestru skutkuje tym, że zakazane jest posługiwanie się wpisaną klauzulą we wszystkich wzorcach umów, pod rygorem sankcji z art. 58 k.c.

Tym samym, w ocenie Prezesa Urzędu, stosowanie przez Spółkę we wzorcach umów pn. „UMOWA REZERWACYJNA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. PUSTYNNIEJ 19” – wersja z ceną 3.900 zł., „UMOWA REZERWACYJNA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. PUSTYNNIEJ 19” – wersja z ceną 4.700 zł postanowień wskazanych w sentencji decyzji jest bezprawne.

W związku z powyższym, stwierdza się, że druga przesłanka art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o okik została spełniona.

Ad. 3) Przepisy ustawy o okik nie definiują pojęcia zbiorowego interesu konsumentów. Przepis art. 24 ust. 3 stanowi jedynie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. Z całą pewnością mamy do czynienia ze zbiorowym interesem konsumentów wówczas, gdy działanie przedsiębiorcy dotyczy, bądź może dotyczyć nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zindywidualizować.

W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem praw nieograniczonej i nieokreślonej liczby konsumentów, którzy zapoznali się, bądź mogli zapoznać się z dostępnymi wzorcami umów zawierającymi postanowienia, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone i zawarli, bądź mogli zawrzeć umowę ze Spółką. W tej sytuacji bezprawne zachowanie przedsiębiorcy nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz mamy do czynienia z naruszonymi uprawnieniami określonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej grupy kontrahentów Spółki.

Na skutek zamieszczenia we wzorcach umów postanowień, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, Spółka stosowała postanowienia, których stosowania zakazano. Takie działanie Spółki godzi w zbiorowe interesy konsumentów.

W związku z powyższym, stwierdza się, że trzecia przesłanka art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o okik została spełniona.

Jak wynika z ustaleń dokonanych w niniejszej decyzji, Spółka zaprzestała w ogóle stosowania wzorców umów pn. „UMOWA REZERWACYJNA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. PUSTYNNIEJ 19” – wersja z ceną 3.900 zł., „UMOWA REZERWACYJNA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. PUSTYNNIEJ 19” – wersja z ceną 4.700 zł. Natomiast każda z umów, którymi Spółka była związana, została rozwiązana na skutek zawarcia porozumienia o rozwiązaniu umowy. Ostatnia z umów została rozwiązana z dniem 29 stycznia 2008 r.

W związku z powyższym Prezes Urzędu uznał, iż nastąpiło zaniechanie stosowania praktyki przez Spółkę.

Zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy o okik, 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 Urzędu 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 okik oraz przesłanek wydania decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania wskazanych w art. 27 ustawy o okik, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt I sentencji.

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o okik, Prezes Urzędu może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie, dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ustawy o okik. Przepis ten stanowi podstawę i górną granicę ustalenia kary dla Spółki, która w 2007 r. osiągnęła przychód w wysokości (tajemnica przedsiębiorstwa) zł. W związku z powyższym maksymalna kara nałożona na Spółkę może wynieść (tajemnica przedsiębiorstwa) zł.

Ustawa nie zawiera zamkniętego katalogu przesłanek, od których uzależniona jest wysokość kar nakładanych na przedsiębiorców. W art. 111 ustawy o okik przykładowo jedynie wskazano, iż przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych, Prezes Urzędu winien wziąć pod uwagę okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy o okik, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy. Ponadto orzecznictwo wskazuje, że w przypadku kar przesłankami, które należy brać pod uwagę, są: potencjał ekonomiczny przedsiębiorcy, skutki praktyki dla konkurencji lub kontrahentów, dopuszczalny poziom kary wynikający z przepisów ustawy oraz cele, jakie kara ma osiągnąć (por.: wyrok Sądu Najwyższego z 27.06.2000 r., sygn. akt I CKN 793/98).

Na wysokość kary w przedmiotowej sprawie miał wpływ zawodowy (profesjonalny) charakter prowadzonej przez Spółkę działalności na rynku usług deweloperskich, około półroczny okres stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów oraz fakt, iż postępowanie zostało wszczęte w następstwie skargi konsumentkiej, co może świadczyć o negatywnych skutkach wywołanych przez działania Spółki, które to okoliczności skłaniają do nałożenia kary o charakterze represyjnym.

Zauważyć przy tym należy, że rejestr postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest jawny, powszechnie dostępny i publikowany na stronie internetowej Urzędu: [www.uokik.gov.pl](http://www.uokik.gov.pl). Zakaz stosowania postanowień wzorców umowy wpisanych do wskazanego rejestru nie budzi żadnych wątpliwości.

Jednocześnie uwzględnić należy, że w trakcie postępowania Spółka zaniechała stosowania kwestionowanej przez Prezesa Urzędu praktyki. Ponadto naruszenie przepisów ustawy o okik miało miejsce po raz pierwszy. To w ostatecznym rachunku przekonuje, aby karze nadać walor edukacyjny, przy zapewnieniu odpowiedniego stopnia jej odczuwalności. Zdaniem Prezesa Urzędu, taki charakter będzie miała kara w wysokości 4 100,00 zł.

Wobec powyższego, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt II sentencji.

Karę należy wpłacić w ciągu 14 dni od daty uprawomocnienia się decyzji do Narodowego Banku Polskiego, Oddział Okręgowy w Warszawie, na rachunek Nr 51101010100078782231000000 .

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o okik w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 k.p.c. – 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 Łodzi.

Z upoważnienia  
Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji  
i Konsumentów  
Dyrektor Delegatury

Barbara Romańczak-Graca

Otrzymuje:

Radca Prawny Ewa Jackowska  
*pełnomocnik Real Development Świeboda i Wspólnicy Sp. k.*

Adres do korespondencji:

Real Development Świeboda i Wspólnicy Sp. k.  
ul. Gliniana 29/31  
91-336 Łódź