



**PREZES
URZĘDU OCHRONY**

Konkurencji i Konsumentów

Delegatura w Lublinie

**20-079 Lublin, ul. Dolna 3-go Maja 5
Tel. (0-81) 532-35-31, 532-54-48,
Fax (0-81) 532-08-26**

E-mail: lublin@uokik.gov.pl

Lublin, dnia 02 października 2007r.

RLU –061-26/07/MW

DECYZJA RLU – 39/07

I. Na podstawie art. 26 ust 1 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. 331ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust.6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. 2007 nr 134 poz.939), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko Przedsiębiorstwu Budowlanemu Sp. z o.o. z siedzibą w B.

działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ,

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów działania przedsiębiorcy Przedsiębiorstwa Budowlanego Sp. z o.o. z siedzibą w B., polegające na stosowaniu w obrocie z konsumentami następujących postanowień wzorca Umowy Przedwstępnej :

- § 8 pkt. 4 „*W razie niestawiennictwa Nabywcy w wyznaczonym terminie przekazania, Sprzedawca dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedawcę umowy w takim zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedawca upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury obciążającej Nabywcę kosztami odbioru*”;
- § 8 pkt. 9 o treści: „*Nabywca nie może odmówić odbioru przedmiotowego lokalu podczas drugiego odbioru technicznego z powołaniem się na nowe wady, których*

istnienie mógł stwierdzić podczas pierwszego odbioru i dokonania odbioru przedmiotu umowy w terminie 14 dni od daty w którym odbiór miał nastąpić”,

- § 8 pkt. 11 o treści: „Sprzedawca może być zwolniony od odpowiedzialności z tytułu wykonania lub nienależytego wykonania umowy, jeżeli niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy jest następstwem siły wyższej. Zdarzeniami siły wyższej są takie zdarzenia, które stoją na przeszkodzie wykonaniu zobowiązania Sprzedawcy określonego w niniejszej umowie, które wystąpiły lub stały się stronom wiadome po jej zawarciu, których nikt nie mógł przewidzieć w chwili zawarcia umowy, które są zewnętrzne w stosunku do działalności Sprzedawcy, a w szczególności pożar, powódź, trzęsienie ziemi i inne podobne zdarzenia”;

- § 8 pkt.14 o treści: „Sprzedawca zastrzega sobie możliwość wystąpienia zmian w projekcie technicznym w stosunku do koncepcji wynikających z rozwiązań szczegółowych oraz warunków technicznych wydanych przez stosowne urzędy”;

- § 17 „ Spory mogące powstać w związku z realizacją niniejszej umowy rozpoznawane będą przez właściwe rzeczowo sady powszechne właściwe dla siedziby Sprzedawcy”,

które to postanowienia zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego

i nakazuje zaniechania ich stosowania .

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) w związku z naruszeniem przez Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. z siedzibą w B. zakazu określonego w art. 24 ust.1 i 2 pkt. 1 tej ustawy, nakłada się na Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. z siedzibą w B. karę pieniężną w wysokości 20 244,00 zł (dwadzieścia tysięcy dwieście czterdzieści cztery), płatną do budżetu państwa.

III. Na podstawie art. 105 § 1 k.p.a. w związku z art.83 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50 poz. 331 ze zm) oraz stosowanie do art. 33 ust.6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. 2007 nr 134 poz.939) umarza się postępowanie administracyjne wobec stwierdzenia nienaruszenia przez Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. z siedzibą w B. zakazu określonego w art.24 ust.1 w związku z praktyką określoną w art. 24 ust.2 pkt.1 ustawy wymienionej wyżej, w odniesieniu do postanowienia wzorca umownego o treści :

„- § 10 pkt. 4 o treści: W przypadku rozwiązania niniejszej umowy przez którąkolwiek ze stron, Sprzedawca zwróci Nabywcy dokonane przez niego wpłaty w wartości nominalnej w terminie 3 miesięcy od daty rozwiązania niniejszej umowy przez którąkolwiek stronę, po potrąceniu należnych sprzedawcy na podstawie postanowień niniejszej umowy kar umownych”;

UZASADNIENIE

W związku z działaniami Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów związanymi z kontrolą wzorców umownych stosowanych przez

deweloperów Delegatura UOKIK w Lublinie przeprowadziła czynności kontrolne dotyczące działalności przedsiębiorcy - Przedsiębiorstwa Budowlanego Sp. z o.o. w B. (dalej zwanego też : PB lub przedsiębiorcą).

Analiza treści wzorców umownych stosowanych przez w/w przedsiębiorcę dała podstawę do wszczęcia w dniu 24 kwietnia 2007r. Postanowieniem nr 89 postępowania administracyjnego pod zarzutem (...) naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, poprzez stosowanie w obrocie z konsumentami następujących postanowień wzorca Umowy Przedwstępnej :

- § 8 pkt. 4 „W razie niestawiennictwa Nabywcy w wyznaczonym terminie przekazania, Sprzedawca dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedawcę umowy w takim zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedawca upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury obciążającej Nabywcę kosztami odbioru”;

- § 8 pkt. 9 o treści: „Nabywca nie może odmówić odbioru przedmiotowego lokalu podczas drugiego odbioru technicznego z powołaniem się na nowe wady, których istnienie mógł stwierdzić podczas pierwszego odbioru i dokonania odbioru przedmiotu umowy w terminie 14 dni od daty w którym odbiór miał nastąpić”;

- § 8 pkt. 11 o treści: „Sprzedawca może być zwolniony od odpowiedzialności z tytułu wykonania lub nienależytego wykonania umowy, jeżeli niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy jest następstwem siły wyżej. Zdarzeniami siły wyżej są takie zdarzenia, które stoją na przeszkodzie wykonaniu zobowiązania Sprzedawcy określonego w niniejszej umowie, które wystąpiły lub stały się stronom wiadome po jej zawarciu, których nikt nie mógł przewidzieć w chwili zawarcia umowy, które są zewnętrzne w stosunku do działalności Sprzedawcy, a w szczególności pożar, powódź, trzęsienie ziemi i inne podobne zdarzenia”;

- § 8 pkt.14 o treści: „Sprzedawca zastrzega sobie możliwość wystąpienia zmian w projekcie technicznym w stosunku do koncepcji wynikających z rozwiązań szczegółowych oraz warunków technicznych wydanych przez stosowne urzędy”;

- § 10 pkt. 4 o treści: W przypadku rozwiązania niniejszej umowy przez którąkolwiek ze stron, Sprzedawca zwróci Nabywcy dokonane przez niego wpłaty w wartości nominalnej w terminie 3 miesięcy od daty rozwiązania niniejszej umowy przez którąkolwiek stronę, po potrąceniu należnych sprzedawcy na podstawie postanowień niniejszej umowy kar umownych”;

- § 17 o treści: „Spory mogące powstać w związku z realizacją niniejszej umowy rozpoznawane będą przez właściwe rzeczowo sądy powszechne właściwe dla siedziby Sprzedawcy”

- jako postanowień tożsamy z postanowieniami umownymi wpisanymi, na podstawie art. 479⁴⁵ KPC do Rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone.

W odpowiedzi na wszczęcie postępowania administracyjnego przedsiębiorca PB Jaz – Bud pismem z dnia 04.05.2007r. wyjaśnił, że skreślił w całości ze wzoru „Umowy przedwstępnej” zapis § 8 pkt.4, § 8 pkt.9 § 8 pkt.11, § 8 pkt.14 §10 pkt.4 oraz § 17. Reasumując stwierdził, że wszystkie kwestionowane przez organ antymonopolowy zapisy zostały ze wzoru umowy usunięte.

Pismem z dnia 01.06.2006r. oświadczył, że wszystkie nowo zawarte umowy przedwstępne mają właściwą formę wg zmienionego wzoru umownego, natomiast zawarte wcześniej umowy przedwstępne w obiektach jeszcze realizowanych zostaną

dostosowane do zmienionego wzorca umownego w terminie do 30 czerwca 2008r., z tym, że będą sukcesywnie wprowadzane zmiany aneksami do zawartych umów. Pismem z dnia 09.07.2007r. dodatkowo podał wysokość przychodu przedsiębiorcy osiągniętego w roku 2006r. oraz poinformował, iż w czasie trwania kontroli natychmiast wycofano z umowy klauzule niedozwolone i sukcesywnie wprowadzane są zmiany w zawartych wcześniej umowach przedwstępnych.

Z uwagi na powyższe Prezes Urzędu zakończył zbieranie materiału dowodowego, o czym poinformował przedsiębiorcę pismem z dnia 8 czerwca 2007r.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił co następuje:

Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. z siedzibą w B. prowadzi działalność gospodarczą, w zakresie inwestycji budownictwa mieszkaniowego, czego dowodem jest aktualny wypis z Krajowego Rejestru Sądowego pod nr .

Przedmiotem wykonywanej działalności przez tego przedsiębiorcę jest m.in. budownictwo ogólne, w ramach którego zawierane są umowy sprzedaży nieruchomości z indywidualnymi klientami.

W związku z prowadzoną działalnością przedsiębiorca zawiera z konsumentami „Umowy Przedwstępne”.

Umowy powyższe zawierane są w oparciu o wzorce umowne, których autorem jest przedsiębiorca.

W niniejszym postępowaniu Prezes Urzędu zakwestionował następujące zapisy wzorca Umowy Przedwstępnej dotyczącej partycypacji w kosztach budowy mieszkania:

- § 8 pkt. 4 *„W razie niestawiennictwa Nabywcy w wyznaczonym terminie przekazania, Sprzedawca dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedawcę umowy w takim zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedawca upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury obciążającej Nabywcę kosztami odbioru”;*

- § 8 pkt. 9 o treści: *„Nabywca nie może odmówić odbioru przedmiotowego lokalu podczas drugiego odbioru technicznego z powołaniem się na nowe wady, których istnienie mógł stwierdzić podczas pierwszego odbioru i dokonania odbioru przedmiotu umowy w terminie 14 dni od daty w którym odbiór miał nastąpić”;*

- § 8 pkt. 11 o treści: *„Sprzedawca może być zwolniony od odpowiedzialności z tytułu wykonania lub nienależytego wykonania umowy, jeżeli niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy jest następstwem siły wyżej. Zdarzeniami siły wyżej są takie zdarzenia, które stoją na przeszkodzie wykonaniu zobowiązania Sprzedawcy określonego w niniejszej umowie, które wystąpiły lub stały się stronom wiadome po jej zawarciu, których nikt nie mógł przewidzieć w chwili zawarcia umowy, które są zewnętrzne w stosunku do działalności Sprzedawcy, a w szczególności pożar, powódź, trzęsienie ziemi i inne podobne zdarzenia”;*

- § 8 pkt.14 o treści: *„Sprzedawca zastrzega sobie możliwość wystąpienia zmian w projekcie technicznym w stosunku do koncepcji wynikających z rozwiązań szczegółowych oraz warunków technicznych wydanych przez stosowne urzędy”;*

- § 10 pkt. 4 o treści: *W przypadku rozwiązania niniejszej umowy przez którąkolwiek ze stron, Sprzedawca zwróci Nabywcy dokonane przez niego wpłaty w wartości*

nominalnej w terminie 3 miesięcy od daty rozwiązania niniejszej umowy przez którąkolwiek stronę, po potrąceniu należnych sprzedawcy na podstawie postanowień niniejszej umowy kar umownych”;

- § 17 „Spory mogące powstać w związku z realizacją niniejszej umowy rozpoznawane będą przez właściwe rzeczowo sądy powszechne właściwe dla siedziby Sprzedawcy”.

Zapisy we wzorcach umownych w kwestionowanym brzmieniu stosowane były z nowymi konsumentami do 31 maja 2007r. po tej dacie, wg deklaracji przedsiębiorcy zostały usunięte z obrotu gospodarczego. Zmiany w umowach już zawartych z konsumentami miały zostać dokonane, wg deklaracji przedsiębiorcy do końca 30.06.2008r.

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Art. 24 ust 1 ustawy o ochronie (...) stanowi, że zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Art.24 ust.2 pkt.1 ustawy stanowi, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie, bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43 poz.296 ze zm.) .

Aby doszło do naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów należy zatem wykazać, że działania te:

- godzą w zbiorowe interesy konsumentów,
- są bezprawne, poprzez stosowanie postanowienia wzorca umowy, którego treść została wpisana do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego.

Przesłanka naruszenia zbiorowych interesów konsumentów jest spełniona, gdy działanie lub zaniechanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów jako zbiorowości. Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów chroni interesy ogółu konsumentów, większej ich grupy. Ustawa antymonopolowa w odniesieniu do konsumentów chroni interesy nieograniczonej liczby podmiotów, których nie da się zidentyfikować, interesy konsumentów, jako zjawiska o charakterze instytucjonalnym, zbiorowym.

W opinii Prezesa Urzędu zebrany w sprawie materiał dowodowy wskazuje w sposób jednoznaczny, że działania przedsiębiorcy wyczerpują przesłanki praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów określonej w art. 24. ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie (...), poprzez zamieszczenie w stosowanym w obrocie z konsumentami wzorze Umowy Przedwstępnej postanowień wzorca umownego, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone. Oferta przedsiębiorcy skierowana jest do z góry nieokreślonej liczby konsumentów poprzez skierowanie do nich oferty budowy lokalu mieszkalnego na wynajem przy częściowej partycypacji konsumentów w kosztach budowy. W tym celu przedsiębiorca posługuje się przygotowanym przez siebie wzorcem umowy, który wiąże strony - przedsiębiorcę i konsumenta, poprzez zawarcie pisemnej umowy o warunkach partycypacji w kosztach budowy mieszkania. Z oferty tej skorzystali już konsumenci decydując się na zawarcie umowy przedwstępnej, ale z usług

przedsiębiorcy w każdej chwili mogą skorzystać także inni konsumenci. W związku z tym krąg osób, który został już dotknięty stosowaną praktyką i który taką praktyką może zostać dotknięty jest nieograniczony, niemożliwy z góry do określenia ani zidentyfikowana, a tym samym spełnia warunki zbiorowego interesu konsumentów. Wszystkie kwestionowane zapisy dotyczą w istocie interesów ekonomicznych stron a przy skrajnie niekorzystnym dla konsumentów ich zastosowaniu mogą narazić ich na nieuzasadnione straty. Zagrożenie interesów ekonomicznych podmiotów indywidualnych przekłada się w okolicznościach sprawy na zagrożenie szerokiego kręgu wszystkich potencjalnych uczestników popytowej strony rynku, również tych, którzy w przyszłości będą chcieli korzystać z usług tego przedsiębiorcy. Tym samym działania przedsiębiorcy naruszają bezpieczeństwo ekonomiczne konsumentów, czyli godzą w wartości najsilniej chronione przez ustawodawstwo konsumenckie.

Zatem, spełniona została w okolicznościach sprawy przesłanka naruszenia zbiorowych interesów konsumentów.

Bezprawność tradycyjnie ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym. Pojęcie *porządek prawny* obejmuje nakazy i zakazy wynikające z normy prawnej, a także nakazy i zakazy wynikające z norm moralnych i obyczajowych określanych, jako *zasady współżycia społecznego*.

Bezprawność jest kategorią obiektywną. Rozważenia przy ocenie bezprawności wymaga kwestia, czy czyn sprawcy był zgodny, czy też niezgodny z obowiązującymi zasadami porządku prawnego. Źródłem tych zasad są:

- normy prawa powszechnie obowiązującego - jako reguły postępowania wyznaczone przez nakazy i zakazy wynikające z norm prawa pozytywnego, w szczególności prawa cywilnego, karnego, administracyjnego, pracy, finansowego, ustaw i aktów prawnych regulujących poszczególne dziedziny gospodarki, itp.,
- nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego (dobre obyczaje).

O bezprawności działania decyduje całokształt okoliczności konkretnego stanu faktycznego- *uzasadnienie do I PKN 267/2001 wyrok Sądu Najwyższego – Izba Administracyjna – Lex Polonica Prima*.

Sąd Najwyższy wskazał, że o bezprawności działania można mówić wówczas, gdy nie zachodzi żadna ze szczególnych okoliczności usprawiedliwiających określone działanie.

Okolicznościami tymi są:

- działanie w ramach porządku prawnego, tj. działanie dozwolone przez obowiązujące przepisy,
- wykonywanie prawa podmiotowego,
- zgoda pokrzywdzonego oraz
- działanie w obronie uzasadnionego interesu (*wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19.10.1989 r. II CR 419/89 OSP 1990/11-12 poz. 377*).

Zakwestionowanym działaniem przedsiębiorcy w ramach prowadzonego postępowania administracyjnego w niniejszej sprawie jest posługiwanie się w stosunku do konsumentów – nabywców mieszkań na wynajem zapisami we wzorcu umowy, których treść została uznana przez Sąd Okręgowy w Warszawie- Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone klauzule umowne i które wpisane zostały do Rejestru niedozwolonych klauzul umownych.

Z treści art. 479⁴² Kpc wynika, że Sąd Okręgowy w Warszawie- Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w razie uwzględnienia powództwa o uznanie

postanowień wzorca umowy za niedozwolone w sentencji wyroku przytacza treść postanowienia wzorca umowy uznanych za niedozwolone i zakazuje ich wykorzystywania. Z brzmienia art. 479⁴³ Kpc wynika również, że wyrok prawomocny ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵§2 Kpc.

Stanowisko Prezesa Urzędu zostało poparte orzecznictwem SOKiK. Z wyroku SOKiK z dnia 25 marca 2004r. – sygn. akt. XVII Ama 51/03 wynika, że wprowadzenie przez przedsiębiorcę do obrotu wzorca umownego zawierającego postanowienia o treści już wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych (niedozwolonych) stanowi przesłankę uznania bezprawności działania tego przedsiębiorcy, o której mowa w art. 23 a ust. 1 ustawy o ochronie (...).

Oznacza to, że bezprawnym jest stosowanie w obrocie z konsumentami postanowień, które zostały wpisane do rejestru, nawet jeżeli postanowienia te stosują inni przedsiębiorcy niż pozwani w procesie przez SOKiK prowadzonym na podstawie art.479³⁶⁻⁴⁵ kpc.

Kwestia rozszerzonej prawomocności wyroku SOKiK na podstawie którego dokonany jest wpis postanowienia do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ kpc została ostatecznie rozstrzygnięta w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2006r. w sprawie o sygn. akt. III SZP 3/06. W ślad za tym należy przyjąć, że orzeczenie sądu w danej sprawie ma skutek również wobec osób trzecich, czyli w przypadku, gdy zakazana jest już jedna klauzula jako niezgodna z prawem, a w obrocie gospodarczym w stosunku do konsumentów funkcjonuje zapis o treści takiej samej, jak ten w klauzuli zakazanej, celowe jest uznanie, że treść zapisu stosowana wobec konsumentów innych aniżeli ci dotknięci zapisem już zakazanym, stanowi o bezprawności takiego działania i równocześnie jest praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 23a ust. 2 w postaci stosowania klauzul umownych wpisanych do rejestru klauzul uznanych za niedozwolone. Nie jest przy tym konieczne, by treść badanego postanowienia wzorca umowy była słownie identyczna jak treść postanowienia wpisanego do rejestru. Wystarczy, by kwestionowane a porównywane postanowienie mieściło się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, by mogło korzystać z jej rozszerzonej prawomocności. W cyt. wyżej Uchwale Sąd Najwyższy stwierdził: „Dlatego odwołując się do argumentów o charakterze celowościowym oraz kierując się potrzebą zapewnienia skuteczności art. 23 a uokik (aktualnie art. 24 uokik – przyp. Prezes UOKiK.), należy zaakceptować pogląd, iż praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumenta z art. 23 a uokik obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu szyku wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwala stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru, która wywołuje takie same skutki, godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej co wpisana do rejestru”.

Z treści art. 24 ust.1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie (...) wynika, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ KPC.

Tym samym, dla stwierdzenia stosowania praktyki, polegającej na bezprawnym naruszeniu zbiorowych interesów konsumentów, poprzez stosowanie postanowień

wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień umowy uznanych za niedozwolone konieczne jest wykazanie spełnienia przesłanki – stosowanie przez przedsiębiorcę w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umownego o treści tożsamej z wpisem do rejestru postanowienia wzorca umowy uznanego za niedozwolony dokonany przez Prezesa UOKiK na mocy stosownego orzeczenia Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Zakwestionowane w niniejszym postępowaniu zapisy zawarte są we wzorze umowy, który bezspornie stosowany jest powszechnie przez przedsiębiorcę w obrocie gospodarczym, w tym w obrocie z konsumentami.

I. W ocenie Prezesa UOKiK następujące zakwestionowane zapisy są tożsame z postanowieniami wzorca umownego wpisanymi do rejestru postanowień wzorów umowy uznanych za niedozwolone:

Ad 1 § 8 pkt. 4 *„W razie niestawiennictwa Nabywcy w wyznaczonym terminie przekazania, Sprzedawca dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedawcę umowy w takim zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedawca upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury obciążającej Nabywcę kosztami odbioru”.*

Kwestia stosowania w/w zapisu została już rozstrzygnięta przez Sąd Okręgowy w Warszawie, Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Wyrokiem z dnia 22 listopada 2004r. w sprawie o sygn. akt. XVII AmC 55/03 SOKiK uznał, że zapis o treści :” **W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie, sprzedawca dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedawca upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury**” stanowi niedozwoloną klauzulę umowną i że jest zabroniony w obrocie z konsumentami. Zapis o w/w treści wpisany został do Rejestru klauzul zakazanych w dniu 1 marca 2005r. pod nr.364

W ocenie Prezesa UOKiK kwestionowany w niniejszym postępowaniu zapis jest niemal literalnym powtórzeniem postanowienia wpisanego do Rejestru klauzul zakazanych pod nr 364. Hipoteza obydwu zapisów dotyczy ograniczania uprawnień Kupującego dotyczących odbioru przedmiotu umowy i oceny, czy umowa została przez Sprzedającego wykonana w wypadku niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie. W ocenie Sądu Okręgowego w Warszawie, Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ograniczenie uprawnień Kupującego w takim wypadku jest nieuprawnione i rażąco godzi w jego interesy, naruszając tym samym art. 385¹ § 1 KC. oraz 385³ pkt.2 KC, który stanowi, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które wyłączają lub istotnie ograniczają odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonania lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Z tego powodu postanowienie o cyt. wyżej treści uznane zostało za niedozwolone w obrocie z konsumentami. Treść zapisu kwestionowanego w niniejszym postępowaniu godzi i narusza interesy konsumenta w ten sam sposób. Stąd ocena, że obydwa zapisy mają treść tożsamą jest uprawniona.

Ad 2. Podobnie w stosunku do zapisu § 8 pkt. 9 o treści: *„Nabywca nie może odmówić odbioru przedmiotowego lokalu podczas drugiego odbioru technicznego z powołaniem się na nowe wady, których istnienie mógł stwierdzić podczas pierwszego odbioru i dokonania odbioru przedmiotu umowy w terminie 14 dni od daty*

w którym odbiór miał nastąpić”; Sąd Okręgowy w Warszawie, Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów tym samym wyrokiem z dnia 22 listopada 2004r. w sprawie o sygn. akt. XVII AmC 55/03 SOKIK uznał, że zapis o treści :**”Nabywca nie może odmówić odbioru przedmiotowego lokalu podczas drugiego odbioru technicznego z powołaniem się na nowe wady, których istnienie mógł stwierdzić podczas pierwszego odbioru”** stanowi niedozwoloną klauzulę umowną oraz że jest zabroniony w obrocie z konsumentami. Zapis o w/w treści wpisany został do Rejestru klauzul zakazanych w dniu 1 marca 2005r. pod nr.366. Również w tym przypadku zapis w kwestionowanym brzmieniu prawie nie różni się od treści postanowienia wpisanego do Rejestru klauzul zakazanych. Celem wpisania tego postanowienia pod nr 366 jest ochrona interesów konsumenta, które mogą być rażąco naruszone w przypadku jego zastosowania w obrocie. Niedozwolone – zgodnie z art. 385³ pkt. 2 KC są te postanowienia, które wyłączają lub istotnie ograniczają odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Tak kwestionowany zapis jak i postanowienie wpisane do rejestru ogranicza uprawnienia konsumenta do reklamowania wad lokalu w porównaniu do uprawnień przysługujących mu na mocy przepisów kodeksu cywilnego. Art.563 KC stanowi, że kupujący traci uprawnienie z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomił sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w przypadku gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomił sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym, przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć. Dodatkowo art. 564 KC stanowi, że jeżeli Sprzedawca podstępnie zataił albo zapewnił kupującego, że wady nie istnieją, pomimo niezachowania terminów do zbadania rzeczy przez kupującego i do zawiadomienia sprzedawcy o wadach utrata uprawnień do złożenia reklamacji nie następuje. Z porównania uprawnień ustawowych z uprawnieniami uregulowanymi w w/w postanowieniach wynika, że postanowienia te naruszają uprawnienie konsumenta do składania reklamacji z powodu nowych wad lokalu zgłoszonych podczas drugiego odbioru technicznego, chociaż ustawa stanowi, że utrata tych uprawnień następuje wtedy, gdy kupujący nie zawiadomił sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, natomiast w przypadku gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomił sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym, przy zachowaniu należytej staranności, mógł ją wykryć. Dodatkowo, terminy te kodeksowo są całkowicie wyłączone w przypadku podstępnego zatajenia wady przez sprzedawcę, a w treści kwestionowanego zapisu uprawnienie to nie ma żadnego odzwierciedlenia. Dodatkowo zapis w treści końcowej kwestionowanego postanowienia tj. **„z powołaniem się na nowe wady, których istnienie mógł stwierdzić podczas pierwszego odbioru”** de facto przyznaje wyłącznie kontrahentowi konsumenta uprawnienie do stwierdzenia zgodności świadczenia z umową, poprzez decydowanie o tym czy konsument mógł stwierdzić istnienia wad, podczas pierwszego odbioru – co narusza art. 385³ pkt. 11 KC. Stąd wykazano, że hipoteza zapisu kwestionowanego w niniejszym postępowaniu jest tożsama z hipotezą postanowienia wpisanego do rejestru klauzul zakazanych .

Ad 3. Prezes Urzędu zakwestionował również zapis wzorca umowy o treści: § 8 pkt. 11 *„Sprzedawca może być zwolniony od odpowiedzialności z tytułu wykonania lub nienależytego wykonania umowy, jeżeli niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy jest następstwem siły wyższej . Zdarzeniami siły wyższej są takie zdarzenia,*

które stoją na przeszkodzie wykonaniu zobowiązania Sprzedawcy określonego w niniejszej umowie, które wystąpiły lub stały się stronom wiadome po jej zawarciu, których nikt nie mógł przewidzieć w chwili zawarcia umowy, które są zewnętrzne w stosunku do działalności Sprzedawcy, a w szczególności pożar, powódź, trzęsienie ziemi i inne podobne zdarzenia”.

Kwestia stosowania w/w zapisu została również rozstrzygnięta przez Sąd Okręgowy w Warszawie, Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w/w wyrokiem. Tak więc wyrok z dnia 22 listopada 2004r. w sprawie o sygn. akt. XVII AmC 55/03 SOKIK uznał, że zapis o treści: **”Sprzedający może być zwolniony od odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, jeżeli niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy jest następstwem siły wyższej. Zdarzeniami siły wyższej są takie zdarzenia, które stoją na przeszkodzie wykonaniu obowiązku Sprzedającego określonego w niniejszej umowie, które wystąpiły lub stały się stronom wiadome po jej zawarciu, których nikt nie mógł przewidzieć w chwili zawarcia umowy, które są zewnętrzne w stosunku do działalności Sprzedającego, a w szczególności: pożar, susza, powódź, trzęsienie ziemi, strajk, uszkodzenie maszyny i surowców niezbędnych do wykonania umowy i inne podobne zdarzenia”** jest zabronione w obrocie z konsumentami jako klauzula wpisana do rejestru klauzul zakazanych. Zapis o w/w treści wpisany został do Rejestru klauzul zakazanych w dniu 1 marca 2005r. pod nr 367.

Analiza porównawcza kwestionowanego zapisu z klauzulą wpisaną do rejestru wskazuje na jednoznaczność treści porównywalnych klauzul, której nie narusza odmienność w zakresie użytych sformułowań i wyrazów. Obywa zapisy są zatem tożsame z uwagi na to, że naruszają swą treścią ten sam zakres prawnie chronionych interesów konsumentów. W uzasadnieniu cyt. wyroku SOKIK stwierdził, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności wyłączają lub istotnie ograniczają odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Dotyczy to sytuacji, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania następuje z przyczyn określonych przez przedsiębiorcę jako „inne podobne zdarzenia”. Katalog takich zdarzeń może być dowolnie przez przedsiębiorcę rozszerzony również na zdarzenia, które nie mają charakteru niezależnego i niezawinionego przez przedsiębiorcę. Obydwa zapisy stanowią zatem, sprzeczną z dobrymi obyczajami próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta.

Ad 4

Zapis wzorca umownego § 8 pkt. 14 o treści: *„Sprzedawca zastrzega sobie możliwość wystąpienia zmian w projekcie technicznym w stosunku do koncepcji wynikających z rozwiązań szczegółowych oraz warunków technicznych wydanych przez stosowne urzędy”* stanowi w ocenie Prezesa UOKIK, niedozwolone postanowienie umowne.

Zapis ten jest tożsamy z postanowieniem wzorca umownego wpisanego do Rejestru klauzul zakazanych na mocy wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie, Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 10 października 2004r. w sprawie o sygn. akt. XVII AmC 47/03 SOKIK uznał, że zapis o treści: **”Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących**

projektowanych technologii i rozwiązań” stanowi klauzulę niedozwoloną w obrocie z konsumentami. Zapis o tej treści wpisany został do Rejestru klauzul zakazanych w dniu 6 stycznia 2005r. pod nr.234.

Porównanie obydwu zapisów, w ocenie Prezesa UOKiK, pozwala stwierdzić, że są to zapisy tożsame, ponieważ hipoteza obydwu dotyczy takiego samego stanu faktycznego i rodzi jednakowo niekorzystne skutki dla konsumenta.

Niedozwolonym zapisem umownym, w świetle art. 385³ pkt.4) Kc, jest zapis, który przewiduje postanowienia, z którymi konsument nie miał możliwości zapoznania się przed zawarciem umowy.

Wszelkie zmiany w projekcie technicznym wprowadzone przez Sprzedawcę po zawarciu umowy wymagają dla swojej ważności ich zaaprobowania przez konsumenta, przy czym brak aprobaty ze strony konsumenta daje mu możliwość rozwiązania zawartej umowy bez ponoszenia negatywnych konsekwencji finansowych związanych z rozwiązaniem umowy. Tymczasem stosowanie przez przedsiębiorcę wobec konsumenta zapisu kwestionowanego w niniejszym postępowaniu i postanowienia wpisanego do Rejestru klauzul zakazanych może spowodować dla konsumenta ten sam negatywny skutek w postaci konieczności zaakceptowania zmian w projekcie budynku bez prawa odstąpienia od umowy.

Wykazano zatem tożsamość treści zapisu wzorca umownego stosowanego przez przedsiębiorcę i postanowienia wzorca umownego wpisanego do Rejestru klauzul niedozwolonych pod nr 234.

Ad 5. Również ostatni z kwestionowanych zapisów o treści: §17 *„Spory mogące powstać w związku z realizacją niniejszej umowy rozpoznawane będą przez właściwe rzeczowo sądy powszechne właściwe dla siedziby Sprzedawcy”* stanowi niedozwoloną klauzulę umowną w związku z tym, że wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie, Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 16 listopada 2005r. sygn. akt XVII AmC 91/04 stwierdzono, że zapis o treści: **„Wszelkie spory wynikłe na tle niniejszej umowy będą rozpatrywane przez Sąd miejscowo właściwy dla siedziby Biura Podróży”** stanowi klauzulę zakazaną i wpisany został z dniem 5 kwietnia 2006r. do rejestru wzorów umów uznanych za niedozwolone pod nr 664. Również wyrokiem z dnia 23 października 2006r. wydanym w sprawie XVII AmC 141/05 SOKiK uznał za klauzulą niedozwoloną zapis o treści: **„Wszelkie spory wynikające z umowy pomiędzy klientem a Net Art., którym nie uda się zapobiec w drodze postępowania reklamacyjnego rozstrzygane będą przez sąd powszechny, właściwy dla siedziby NET ART.”** (wyrok SOKiK z dnia 23 października 2006r. sygn. akt. XVII AmC 141/05 data wpisu pod nr 1184 - 13 czerwca 2007).

W uzasadnieniu obydwu wyroków SOK i K podniósł, że kwestionowane zapisy naruszają treść art. 385³ kc pkt. 23 poprzez narzucenie rozpoznania sprawy poprzez sąd, który wedle ustawy nie jest właściwy miejscowo.

Cyt. przepis stanowi, że w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umowy są te, które w szczególności wyłączają jurysdykcję sądów polskich lub poddają sprawę pod rozstrzygnięcie sądu polskiego lub zagranicznego albo innego organu, a także narzucają rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy .

Przepisy art. 27-30 kpc regulujące właściwość ogólną mają zasadnicze znaczenie dla ustalenia przynależności danej sprawy do właściwości miejscowej danego sądu. Wyrażają one zasadę, że sprawa powinna być rozpatrywana przez sąd właściwy ze względu na siedzibę pozwanego. Zatem zastrzeżenie w umowie właściwości miejscowej tylko dla sądu miejsca siedziby przedsiębiorcy jest sprzeczne z tą zasadą, a nadto sprzeczne z interesem konsumenta, którego miejsce zamieszkania nie pokrywa się z siedzibą przedsiębiorcy.

W ocenie Prezesa Urzędu, zakwestionowane postanowienie jest tożsame z hipotezą cyt. wyżej postanowienia wpisanego do rejestru. Prezes Urzędu podziela wielokrotnie wyrażone stanowisko SOKiK, zgodnie z którym niedozwolone jest stosowanie klauzul, które naruszają treść art. 385³ pkt23 kc, poprzez narzucenie rozpoznania sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest właściwy miejscowo.

Dokonana analiza treści zapisów wzorca umownego stosowanego przez przedsiębiorcę z postanowieniami wpisanymi do rejestru o którym mowa w art. 479⁴⁵ kpc wskazuje, że ich treść w pełni wyczerpuje przesłanki zapisów uznanych za niedozwolone.

Wobec powyższego uznać należy, że spełnione zostały wszystkie przesłanki warunkujące uznanie działań Przedsiębiorstwa Budowlanego Sp. z o.o. w B. za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust.1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie (...) tj. działanie bezprawne, które polega na stosowaniu w obrocie z konsumentami zapisów, które zostały uznane przez Sąd Okręgowy w Warszawie Ochrony Konkurencji i Konsumentów za postanowienia wzorca umowy uznane za niedozwolone i wpisane do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ kpc.

Analizując nowy, zmieniony projekt Umowy Przedwstępnej Prezes UOKiK ustalił, że nie zawiera on zapisów mogących godzić w zbiorowe interesy konsumentów. Sporządzając nowe wzorce umowne przedsiębiorca uwzględnił obowiązujące przepisy prawa, w szczególności art.385 i nast. k.c. Zdaniem Prezesa UOKiK tak opracowane zapisy mogą zostać wprowadzone do obrotu konsumenckiego w miejsce zakwestionowanych.

Należy jednak wskazać, że przez zastąpienie kwestionowanych postanowień nowymi nie zawierającymi klauzul niedozwolonych, rozumie się nie tylko stosowanie nowych wzorców w obrocie z nowymi konsumentami ale także zmianę zapisów we wszystkich umowach zawartych wcześniej, w których kwestionowane zapisy się znajdują. Oznacza to konieczność aneksowania wszystkich starych umów istniejących w obrocie. Skoro jednak przedsiębiorca wskazał, że proces aneksowania umów zakończy się dopiero 30 czerwca 2008r. brak jest podstaw do stwierdzenia, że przedsiębiorca przed wydaniem decyzji odstąpił od stosowania przedmiotowej praktyki.

Zgodnie z treścią art.26 ust. 1 Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechania jej stosowania, jeżeli stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art. 24.

Wobec wykazania przez Prezesa UOKiK naruszenia zakazu określonego art. 24 ustawy o ochronie, wydanie decyzji w oparciu o art. 26 ust.1 ustawy o ochronie (...) jest uzasadnione.

Stąd, orzeczono jak w pkt. I sentencji decyzji .

II. Zgodnie z art.106 ust.1 pkt.4 ustawy o ochronie (...), 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 .

Z treści przepisu wynika, iż ww. kara ma charakter fakultatywny. W związku z tym, Prezes Urzędu w ramach uznania administracyjnego decyduje czy zasadne jest w danej sprawie nałożenie kary. Ustawa nie zawiera katalogu przesłanek, od których uzależniona jest decyzja o nałożeniu kary. W art. 111 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jedynie wskazano, iż ustalając wysokość kary Prezes Urzędu winien wziąć pod uwagę okres, stopień oraz okoliczności uprzedniego naruszenia przepisów ustawy.

W niniejszej sprawie, w punkcie I sentencji decyzji stwierdzono, że Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. w B. naruszył zakaz, o którym mowa w art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie (...). Zakaz ten ma charakter bezwzględny, zatem nie istnieją przesłanki natury prawnej, które umożliwiały zalegalizowanie tych praktyk. Spełniona jest zatem podstawowa przesłanka warunkująca nałożenie kary pieniężnej

Prezes UOKIK uznał więc za uzasadnione w niniejszej sprawie, wobec stwierdzenia stosowania we wzorcu umownym aż 5 klauzul zakazanych w obrocie z konsumentami i zamiaru kontynuowania tej praktyki do 30 czerwca 2008r. nałożenie na Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. w B. kary pieniężnej, w wysokości 20 244,00 zł (dwadzieścia tysięcy dwieście czterdzieści cztery złote), co stanowi [REDAKTED] % przychodu Spółki osiągniętego w roku 2006r.

Na ustalenie wysokości kary w wysokości relatywnie bardzo niskiej w stosunku do górnego limitu kary określonego w art. 106 ust. 1 ustawy o ochronie (...) przychodu przedsiębiorcy wpłynęła ocena całokształtu okoliczności sprawy dokonana w świetle art.111 ustawy o ochronie. Przepis ten stanowi, że przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych, o których mowa w art. 106-108, należy uwzględnić w szczególności okres, stopień oraz okoliczność naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy.

Ponieważ przedsiębiorca dopuścił się po raz pierwszy naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, nadto zadeklarował dobrowolne odstąpienie od stosowania zakwestionowanych postanowień kara pieniężna została ustalona jako [REDAKTED] % przychodu przedsiębiorcy.

Wziąć należy pod uwagę, że skutki działań przedsiębiorcy w zakresie opisanym w pkt.I decyzji dotyczą niezbyt licznej grupy podmiotów – konsumentów, którzy zawarli z developerem umowy przedwstępne. Nie mniej jednak dolegliwość praktyk stosowanych przez przedsiębiorcę wobec konsumenta może być poważna. Sprowadza się ona w każdym z zakwestionowanych postanowień do umniejszenia praw konsumenta na rzecz zwiększenia uprawnień przedsiębiorcy i może skutkować konkretnymi dolegliwościami finansowymi.

Z drugiej strony przedsiębiorca, pomimo ewidentnego charakteru naruszenia opisanego w pkt. 1 decyzji, do końca postępowania przed Prezesem UOKIK od

praktyki w zakresie starych umów nie odstąpił. Jakkolwiek wiadome jest, że proces aneksowania umów musi być rozłożony w czasie, to określenie daty zakończenia aneksowania do 30 czerwca 2008 wiąże się z funkcjonowaniem w obrocie zapisów tożsamyh z postanowieniami wzorców umownych wpisanymi do rejestru klauzul zakazanych jeszcze przez długi czas. Niezależnie więc od tego, że ewentualne stosowanie zakwestionowanych postanowień wobec konsumentów zależy wyłącznie od PB postanowienia te obowiązują i wiążą konsumenta.

Ponieważ, w świetle powyższego orzeczona kara winna również spełniać rolę represyjno-wychowawczą, a nadto pozostawać we właściwej proporcji do możliwości karanego przedsiębiorcy, ustalając wysokość kary wzięto pod uwagę potencjał ekonomiczny przedsiębiorcy.

Przyjmując wspomniane wcześniej okoliczności naruszenia przepisów ustawy o ochronie (...), w tym te, które przemawiają za uwzględnieniem okoliczności łagodzących, jak również fakt, iż kara winna być orzekana na poziomie wystarczającym do osiągnięcia zamierzonego celu i odczuwalna dla przedsiębiorcy, ale równocześnie pozwalającym mu na dalsze prowadzenie działalności, organ antymonopolowy postanowił nałożyć karę odpowiadającą wysokości [REDAKTOWANO] % kwoty [REDAKTOWANO] tj. w wysokości 20 244, 00 zł (dwadzieścia tysięcy dwieście czterdzieści cztery złote), po zaokrągleniu do pełnej złotówki, co odpowiada [REDAKTOWANO] % kary maksymalnej.

Zatem kara - stanowiąca kwotę 20 244,00 zł jest karą która spełni zarówno funkcję prewencyjną jak i represyjną.

Zgodnie z art. 105 ust. 4 ustawy o ochronie karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Warszawie: **NBP O/O Warszawa 51101010100078782231000000.**

Wykonanie kary pieniężnej nałożonej przez Prezesa Urzędu ulega zawieszeniu do czasu uprawomocnienia się decyzji o jej nałożeniu – stosownie do treści art. 112 ust.3 ustawy o ochronie (...)

Mając powyższe na uwadze organ antymonopolowy orzekł, jak w punkcie II sentencji.

III. Przedmiotem niniejszego postępowania administracyjnego jest również rozstrzygnięcie, czy w świetle ustalonego stanu faktycznego znajduje uzasadnienie zarzut stosowania przez PB Sp. z o.o. w B. praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów z art. 24 poprzez stosowanie postanowienia o treści: § 10 pkt. 4 „*W przypadku rozwiązania niniejszej umowy przez którąkolwiek ze stron, Sprzedawca zwróci Nabywcy dokonane przez niego wpłaty w wartości nominalnej w terminie 3 miesięcy od daty rozwiązania niniejszej umowy przez którąkolwiek stronę, po potrąceniu należnych sprzedawcy na podstawie postanowień niniejszej umowy kar umownych*”; któremu to postanowieniu zarzucono zbieżność z treścią zapisu wpisanego do rejestru klauzul zakazanych w dniu 9 listopada 2006r. pod nr 919 na podstawie wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 17 sierpnia 2006r. sygn. akt. XVII AmC 100/05 o treści :” W przypadku, gdy winnym od odstąpienia od umowy jest nabywca tj. w przypadku opisanym w § 6 pkt.1 a, b, c oraz 2a, zobowiązany jest dodatkowo do zapłacenia Frontonowi kary w wysokości 10 % ceny lokali z dnia odstąpienia od umowy. Fronton ma prawo potrącenia

przedmiotowej kary ze zwracanej kwoty zaliczek. W przypadku gdy odstąpienie następuje z przyczyn leżących po stronie nabywcy tj. w przypadkach opisanych w § 6 pkt.1 oraz 2a zobowiązany jest od do zapłacenia Frontonowi kary w wysokości 5 % ceny lokalu z dnia odstąpienia od umowy. Fronton ma prawo potrącenia przedmiotowej kary ze zwracanych zaliczek”.

Szczegółowa analiza kwestionowanego zapisu nie pozwala stwierdzić, że ma on brzmienie tożsame z treścią postanowienia wzorca umownego wpisanego do rejestru klauzul zakazanych na podstawie art. art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego.

Hipoteza postanowienia wzorca umownego wpisanego do rejestru klauzul niedozwolonych obejmuje stany faktyczne związane z odstąpieniem od umowy przez Nabywcę z jego winy lub z przyczyn po stronie nabywcy i zawiera sankcję z tego tytułu w postaci konieczności zapłaty przez Nabywcę kary umownej w wysokości 10 % lub 5 % , które to kary potrącane będą ze zwracanych Nabywcy zaliczek. Zapis ten w ogóle nie reguluje kwestii terminu zwracanych zaliczek. Skutek stosowania tego postanowienia wobec konsumenta polega na obciążeniu go karami umownymi, których wysokość w ocenie SOKIK, jest wygórowana.

Natomiast zapis kwestionowany przez Prezesa UOKiK w niniejszym postępowaniu zawiera hipotezę regulującą sytuację odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, sankcję w postaci konieczności zapłaty przewidzianych umową kar z tytułu odstąpienia oraz zwrotu wpłaconych przez Nabywcę kwot w ich wartości nominalnej w terminie 3 miesięcy od daty rozwiązania umowy przez którąkolwiek ze stron. Zatem stosowanie tego zapisu wobec konsumenta nie powoduje takich samych negatywnych skutków jak w przypadku postanowienia wpisanego do rejestru pod nr 919.

Z uwagi na powyższe nie można uznać, że treść postanowienia wpisanego do rejestru klauzul niedozwolonych jest tożsama z treścią zapisu kwestionowanego w niniejszym postępowaniu.

Zgodnie z art. 83 ustawy o ochronie (...) w sprawach nie uregulowanych w tej ustawie, do postępowania przed Prezesem Urzędu stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego .

Art. 105 KPA stanowi natomiast, że organ administracji państwowej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania, gdy z jakiegokolwiek przyczyny stało się ono bezprzedmiotowe. Bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego oznacza, że brak jest któregoś z elementów materialnego stosunku prawnego, a wobec tego nie można wydać decyzji załatwiającej sprawę przez rozstrzygnięcie co do jej istoty. Zarzut naruszenia art. 24 ust.1 i 2 pkt.1 ustawy o ochronie (...) wymaga udowodnienia, że postanowienie wzorca umownego stosowane przez przedsiębiorcę jest tożsame z postanowieniem wzorca umowy uznanego za niedozwolone i wpisane do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ kpc. Skoro, przesłanka ta nie ma miejsca w okolicznościach sprawy, brakuje elementu materialnoprawnego warunkującego wydanie decyzji merytorycznej, a zatem postępowanie należy umorzyć jako bezprzedmiotowe na podstawie art. 105 §1 kpa w związku z art. 83 ustawy o ochronie (...).

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w pkt. III sentencji.

Mając powyższe na względzie, orzeka się jak w sentencji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie (...), w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c. od decyzji Prezesa przysługuje odwołanie do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Lublinie.

Otrzymuje :
1/