



**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-61-30/07/MD

Łódź, dnia 4 grudnia 2007 r.

DECYZJA Nr RŁO 57/2007

- 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. Dz. U. z 2007 r. Nr 99, poz. 660) 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 DYNAMIX Teresa Cieślak, Paweł Pławik sp. j., ul. Łyżwiarska 72, lok. 1, 94-124 Łódź

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, działanie DYNAMIX Teresa Cieślak, Paweł Pławik sp. j. z siedzibą w Łodzi, polegające na:

1. stosowaniu we wzorcu umowy pn.: „Umowa rezerwacji lokalu mieszkalnego przy ul. ...” postanowienia umownego, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, o treści:
„(...) ceny zawierają naliczoną aktualnie obowiązującą stawkę podatku VAT, która może być skorygowana w przypadku jej ustawowej zmiany.”,
2. stosowaniu we wzorcu umowy pn.: „Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego Nr ... w budynku Nr ... przy ul. ...” postanowienia umownego, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, o treści:
„(...)Płatności rat zawierają naliczony podatek VAT. W przypadku zmian obowiązujących stawek podatku VAT, łączna wartość transakcyjna ulegnie korekcje.”,

i stwierdza się jej zaniechanie z dniem 30 października 2007 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. Dz. U. z 2007 r. Nr 99, poz. 660) i § 6 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 DYNAMIX Teresa Cieślak, Paweł Pławik sp. j., ul. Łyżwiarska 72, lok. 1, 94-124 Łódź **karę pieniężną** w wysokości 2 117,00 zł (słownie: dwa tysiące sto siedemnaście złotych), płatną do budżetu Państwa.

Uzasadnienie

W dniu 8 stycznia 2007 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – zwany dalej: „Prezes Urzędu” – wszczął postępowanie wyjaśniające, którego celem było wstępne ustalenie, czy działania przedsiębiorców działających na rynku usług deweloperskich w województwie łódzkim i świętokrzyskim 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. Przedmiotowa kontrola wzorców umów dotyczyła treści mogących stanowić niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385¹ §1 i 3 oraz art. 385³ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (zwana dalej: „Kodeks cywilny” lub „k.c.”) oraz treści, których wykorzystanie stanowić mogło praktykę naruszającą 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. Dz. U. z 2007 r. Nr 99, poz. 660) – zwana dalej: „ustawa o okik”.

W wyniku przeprowadzonej kontroli wzorców umowy stosowanych przez DYNAMIX Teresa Cieślak, Paweł Pławik sp. j. z siedzibą w Łodzi – zwana dalej: „Spółka”, Prezes Urzędu zakwestionował postanowienia analizowanych wzorców umów o podobnej treści do postanowienia umownego wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ 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”.

Zapis zawarty w pkt 14 Umowy rezerwacji lokalu mieszkalnego przy ul. ..., w brzmieniu: „(...) *cenę zawierają naliczoną aktualnie obowiązującą stawkę podatku VAT, która może być skorygowana w przypadku jej ustawowej zmiany.*” jest zbieżny z postanowieniem umownym wpisanym pod numerem 885 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., o treści: „*Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny.*”

Podobnie zapis zawarty w pkt 12.4 Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego Nr ... w budynku Nr ... przy ul. ..., w brzmieniu: „(...) *Płatności rat zawierają naliczony podatek VAT. W przypadku zmian obowiązujących stawek podatku VAT, łączna wartość transakcyjna ulegnie korekcie.*” jest zbieżny z cytowanym powyżej postanowieniem umownym wpisanym pod numerem 885 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

W związku z powyższym, wszczęcie postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w związku z podejrzeniem stosowania takich praktyk przez DYNAMIX Teresa Cieślak, Paweł Pławik sp. j. stało się konieczne i uzasadnione.

W dniu 9 sierpnia 2007 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej: „Prezes Urzędu”) wszczął z urzędu Postanowieniem Nr 1/61-30/07 (dowód: karty Nr 1 – 2) postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania, przez DYNAMIX Teresa Cieślak, Paweł Pławik sp. j., ul. Łyżwiarska 72, lok. 1, 94-124 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. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego poprzez:

1. stosowanie we wzorcu umowy pn.: „*Umowa rezerwacji lokalu mieszkalnego przy ul. ...*”, postanowienia umownego o treści: „*(...) ceny zawierają naliczoną aktualnie obowiązującą stawkę podatku VAT, która może być skorygowana w przypadku jej ustawowej zmiany.*”, które jest zbieżne z postanowieniem umownym wpisanym pod numerem 885 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego,
2. stosowanie we wzorcu umowy pn.: „*Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego Nr ... w budynku Nr ... przy ul. ...*”, postanowienia umownego o treści: „*(...) Płatności rat zawierają naliczony podatek VAT. W przypadku zmian obowiązujących stawek podatku VAT, łączna wartość transakcyjna ulegnie korekcji.*”, które jest zbieżne z postanowieniem umownym wpisanym pod numerem 885 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego,

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: karta Nr 4 – 5), Spółka przekazała poprawiony wzorzec umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz aneksu do wszystkich wcześniej zawartych umów (dowód: karty Nr 35 – 42; 53 – 68). Natomiast ostatnia umowa rezerwacji lokalu mieszkalnego zawarta według przedmiotowego wzorca umowy została rozwiązana przez Spółkę w dniu 15 listopada 2006 r. Jednocześnie Spółka zobowiązała się już nigdy umowy rezerwacji nie stosować (dowód: karta Nr 43).

Ponadto Spółka wyjaśniła, iż stosowała wzorzec umowy w dobrej wierze, nie mając świadomości, że mogły zostać wprowadzone nowe klauzule zakazane. Wszystkie umowy były realizowane terminowo i nie stosowano żadnych kar ani przeliczników ceny. Spółka jest laureatem kolejnych edycji Programów Gospodarczych „Solidna Firma” i „Przedsiębiorstwo Fair Play”, które to programy sprawdzają opinię o firmie również wśród ich klientów. Spółka wskazała, iż wszystkie opinie były dla nich korzystne w związku z tym nie podejrzewała, że w stosowanym wzorcu umowy istnieje nieprawidłowy zapis. Ponadto, Spółka podkreśliła, iż w 2007 r. sześć z podpisanych umów przedwstępnych zostało na prośbę klientów rozwiązanych (z różnych przyczyn losowych) i Spółka nie wyciągnęła żadnych prawnych, ani finansowych konsekwencji wobec klientów mimo, iż takie możliwości dawała umowa przedwstępna, a wpłacone zaliczki zostały zwrócone klientowi w pełnej wysokości bez oczekiwania na kolejnego klienta (dowód: karta Nr 34).

W dniu 31 października 2007 r. Prezes Urzędu zawiadomił Spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego i możliwości zapoznania się z aktami sprawy (dowód: karty Nr 69 – 70). Spółka skorzystała z tej możliwości w dniu 9 listopada 2007 r. (dowód: karta Nr 73). Ponadto Spółka skorzystała z prawa do końcowego wypowiedzenia się co do zebranych dowodów oraz przedstawionych zarzutów (dowód: karta Nr 74). Spółka wyjaśniła, iż w trybie

natychmiastowym podjęła działania zmierzające do wyeliminowania nieprawidłowości we wszystkich zawartych wcześniej umowach przedwstępnych. Przygotowane zostały aneksy do umów przedwstępnych, eliminujące zapisy uznane za niedozwolone. W trybie pilnym aneksy zostały dostarczone do klientów, również do klientów mieszkających poza Łodzią zostały osobiście dowieszone. Spółka zadeklarowała ścisłą współpracę z Urzędem, ażeby już nigdy nie doszło do żadnych nieprawidłowości.

Prezes Urzędu ustalił co następuje:

Spółka jest przedsiębiorcą wpisanym do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000092842, 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 wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków, a także kupno, sprzedaż i wynajem nieruchomości na własny rachunek (dowód: karty Nr 25 – 29).

W swojej działalności Spółka stosowała, przy zawieraniu umów z konsumentami, umowę rezerwacji lokalu mieszkalnego – kiedy inwestycja nie była rozpoczęta, na życzenie konsumenta rezerwowany był wybrany przez niego lokal oraz umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego – umowa zawierana w momencie uruchomienia budowy i obowiązująca w trakcie całego procesu inwestycyjnego do momentu przeniesienia prawa własności. Wskazane umowy stanowią wzorzec umowy w rozumieniu art. 384 § 1 k.c.

Przedmiotem analizy Prezesa Urzędu w ramach niniejszego postępowania były następujące wzorce umów stosowane przez Spółkę przy zawieraniu umów z konsumentami:

1. „Umowa rezerwacji lokalu mieszkalnego przy ul. ...” (dowód: karty Nr 12 – 13).
2. „Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego Nr ... w budynku Nr ... przy ul. ...” (dowód: karty Nr 14 – 22).

We wskazanych powyżej wzorcach umów Spółka ustaliła jednostronnie następujące postanowienia:

1. „(...) ceny zawierają naliczoną aktualnie obowiązującą stawkę podatku VAT, która może być skorygowana w przypadku jej ustawowej zmiany.”:
– pkt 14 Umowy rezerwacji lokalu mieszkalnego przy ul. ... (dowód: karta Nr 21),
2. „(...)Płatności rat zawierają naliczony podatek VAT. W przypadku zmian obowiązujących stawek podatku VAT, łączna wartość transakcyjna ulegnie korekcie.”:
– pkt 12.4 Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego Nr ... w budynku Nr ... przy ul. ... (dowód: karta Nr 17).

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:

„Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny.”

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 28 września 2006 r., pod numerem 885, do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Spółka w dniu 12 października 2007 r. przedstawiła poprawiony wzorzec umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego, w którym postanowienie zawarte w pkt 12.4 otrzymało następujące brzmienie:

„(...)Płatności rat zawierają naliczony podatek VAT. W przypadku zmian obowiązujących stawek podatku VAT, łączna wartość transakcyjna ulegnie korekcie. W przypadku braku akceptacji co do waloryzowanej ceny, Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy bez kary umownej.” (dowód: karta Nr 37)

Prezes Urzędu ustalił, iż Spółka posiadała 13 obowiązujących umów przedwstępnych sprzedaży lokalu mieszkalnego, zawartych według przedmiotowego wzorca umowy. Spółka w dniach 19 i 30 października 2007 r. doręczyła do Urzędu 13 aneksów do umów zawartych według stosowanego przez Spółkę wzorca umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego. W każdym z 13 aneksów, pkt 12.4 umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego otrzymał brzmienie:

„(...)Płatności rat zawierają naliczony podatek VAT. W przypadku zmian obowiązujących stawek podatku VAT, łączna wartość transakcyjna ulegnie korekcie. W przypadku braku akceptacji co do waloryzowanej ceny, Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy bez kary umownej.” (dowód: karty Nr 53 – 63, 66 – 67).

Ponadto, Prezes Urzędu ustalił, iż Spółka zaprzestała stosowania umowy rezerwacji lokalu mieszkalnego z klientami. Ostatnia umowa rezerwacyjna zawarta z klientem według przedmiotowego wzorca umowy została rozwiązana przez Spółkę w dniu 15 listopada 2006 r. (dowód: karta Nr 33 i 43).

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. 479⁴⁵ 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) nieuczciwą lub wprowadzającą w błąd reklamę i inne czyny nieuczciwej konkurencji godzące w zbiorowe interesy konsumentów. 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) 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 jawna 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 – DYNAMIX Teresa Cieślak, Paweł Pławik sp. j. i jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000092842. Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. wykonywanie robót ogólnobudowlanych oraz kupno i sprzedaż nieruchomości.

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

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

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. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.).

Na mocy art. 479⁴⁵ § 1 k.p.c., Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów jest obowiązany przysyłać 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. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Przepis art. 479⁴⁵ § 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. 479⁴⁵ 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. 479⁴⁵ 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. 479⁴⁵ § 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. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23a ust. 2 ustawy o okik¹ 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.

W ocenie Prezesa Urzędu stosowane przez Spółkę we wzorcach umów następujące postanowienia są tożsame z postanowieniem wpisanym pod numerem 885 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

1. *„(...) ceny zawierają naliczoną aktualnie obowiązującą stawkę podatku VAT, która może być skorygowana w przypadku jej ustawowej zmiany.”*:
– pkt 14 Umowy rezerwacji lokalu mieszkalnego przy ul. ...,
2. *„(...) Płatności rat zawierają naliczony podatek VAT. W przypadku zmian obowiązujących stawek podatku VAT, łączna wartość transakcyjna ulegnie korekcie.”*:
– pkt 12.4 Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego Nr ... w budynku Nr ... przy ul. ...

Wskazane postanowienia przewidują, iż w przypadku zmiany obowiązujących stawek podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego i jednocześnie nie przewidują prawa do odstąpienia od umowy przez konsumenta.

Równocześnie, należy przytoczyć treść postanowienia wpisanego pod numerem 885 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zgodnie z którym:

¹ 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.

„Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny.”

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie w wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII Amc 86/03) uznał, iż ww. postanowienie narusza art. 385¹ § 1 k.c. i art. 385³ pkt 20 k.c., gdyż przewidując możliwość podniesienia ceny pozwany nie przewidział możliwości odstąpienia od umowy przez konsumenta. Stosownie do art. 385³ pkt 20 k.c., w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy. Zdaniem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wzrost stawki podatku stanowi wprawdzie zdarzenie niezależne od stron, jednak podatek VAT stanowi element ceny. Wzrost stawki podatku jest zatem wzrostem ceny i konsument musi mieć bezwzględnie zapewnione, stosownie do art. 385³ pkt 20 k.c., prawo do odstąpienia od umowy.

Postanowienia, wskazane w pkt 1 i 2 oraz postanowienie wpisane do rejestru, o którym mowa wyżej, pod numerem 885 mogą zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień przewiduje zmianę ceny sprzedaży nieruchomości w razie zmiany ustawowej stawki podatku VAT. Jednocześnie wskazane postanowienia nie przewidują uprawnienia do odstąpienia od umowy dla konsumenta.

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. 479⁴² § 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 w umowie rezerwacji lokalu mieszkalnego oraz w umowie przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego postanowień wskazanych w pkt 1 i 2 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 umowy 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, obecnie stosowany przez Spółkę wzorzec umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego nie zawiera postanowień, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., również zmienione zostały wszystkie wcześniej zawarte umowy, zawierające tego rodzaju postanowienia. Natomiast Spółka zaprzestała w ogóle stosowania wzorca umowy rezerwacji lokalu mieszkalnego.

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 2006 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 oraz około roczny okres stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, 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. 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 oraz fakt, iż postępowanie nie zostało wszczęte w następstwie skarg konsumenckich, co może świadczyć o ograniczonym zakresie rzeczywistych negatywnych skutków wywołanych przez działania Spółki. 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 (tajemnica przedsiębiorstwa) % kary maksymalnej po zaokrągleniu do pełnych złotych. Z tych powodów na Spółkę nałożono karę w wysokości 2 117,00 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. 479²⁸ § 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

Zastępca Dyrektora Delegatury

Barbara Romańczak-Graca

Otrzymuje:

DYNAMIX Teresa Cieślak, Paweł Pławik sp. j.

ul. Łyżwiarska 72, lok. 1

94-124 Łódź