



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
DELEGATURA URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
w Warszawie**

RWA-61-7/08/MSK

Warszawa, dn. 5 grudnia 2008 r.

**DECYZJA Nr RWA-55/2008**

- 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. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do treści 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. Nr 134, poz. 939), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko spółce Grupa Lar Real Estate Polonia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

**uznaje się**, że stosowanie przez tego przedsiębiorcę postanowień zawartych we wzorcu umownym o nazwie „Umowa zobowiązująca do wybudowania lokalu oraz przedwstępna umowa sprzedaży własności lokalu mieszkalnego oraz udziału we współwłasności lokalu użytkowego” o treści:

1. „Termin ukończenia budowy może ulec przedłużeniu (...) o czas trwania innych uzasadnionych i obiektywnych przyczyn, które bezpośrednio spowodują opóźnienie terminu ukończenia robót jak i również o czas niezbędny na usunięcie skutków ww. zdarzeń, w szczególności takich jak: - niekorzystne warunki meteorologiczne potwierdzone komunikatem stacji meteorologicznej uniemożliwiające wykonywanie robót budowlanych zgodnie z przyjętymi normami prawa budowlanego (...) - przedłużenie się jakichkolwiek postępowań administracyjnych związanych z rozpoczęciem oraz realizacją budowy z przyczyn niezawinionych pozwolenia na użytkowanie (...)” (art. 5 ust. 3 wzorca umowy),
2. „Strony ustalają, że w przypadku zmiany stawek podatku od towarów i usług VAT od sprzedaży gruntu, dostawy budynku lub budowli związanych z gruntem, lokali mieszkalnych i lokali użytkowych Sprzedający będzie miał prawo odpowiednio podwyższyć cenę o kwotę wynikająca ze zmiany dotychczasowych stawek. Jednakże, jeżeli w wyniku zmiany stawek podatku VAT Cena wzrośnie o ponad 15 %, Kupujący będzie miał prawo od umowy odstąpić (...)” (art. 7 ust. 4 wzorca umowy),
3. „(...) Ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sądy właściwe dla miejsca wykonywania Umowy tj. sądy powszechne w Warszawie.” (art. 14 ust. 8 wzorca umowy),

**stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów**, polegającą 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> Kodeksu

postępowania cywilnego, co stanowi naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **i nakazuje się zaniechanie jej stosowania.**

- II. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko spółce Grupo Lar Real Estate Polonia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

**nakłada się** na Grupo Lar Real Estate Polonia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie **karę pieniężną w wysokości 43 502,00 zł** (słownie: czterdzieści trzy tysiące pięćset dwa złote), płatną do budżetu państwa, z tytułu naruszenia zakazu, o którym jest mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

## UZASADNIENIE

Do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury UOKiK w Warszawie wpłynęła skarga konsumenta dotycząca niedozwolonych klauzul umownych stosowanych przez spółkę Grupo Lar Real Estate Polonia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: Grupo Lar Real Estate Polonia lub Spółka). Spółka oferuje usługi polegające na wybudowaniu budynków w celu ustanowienia odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych i przeniesieniu własności przedmiotowych lokali na konsumentów lub/i budynków mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości (tzw. usługi deweloperskie).

Z załączonej do skargi dokumentacji wynikało, iż przedsiębiorca w stosunkach z konsumentami posługuje się wzorcem umownym zawierającym w swojej treści niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego, uznane prawomocnym wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone i wpisane do prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego (dalej: rejestr niedozwolonych klauzul umownych).

Mając na uwadze powyższe, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Warszawie postanowieniem z dnia 26 lutego 2008 r. wszczął postępowanie w związku z podejrzeniem, iż stosowanie przez spółkę Grupo Lar Real Estate Polonia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie postanowień zawartych we wzorcu umownym o nazwie „Umowa zobowiązująca do wybudowania lokalu oraz przedwstępna umowa sprzedaży własności lokalu mieszkalnego oraz udziału we współwłasności lokalu użytkowego” o treści:

1. *„Termin ukończenia budowy może ulec przedłużeniu (...) o czas trwania innych uzasadnionych i obiektywnych przyczyn, które bezpośrednio spowodują opóźnienie terminu ukończenia robót jak i również o czas niezbędny na usunięcie skutków ww. zdarzeń, w szczególności takich jak: - niekorzystne warunki meteorologiczne potwierdzone komunikatem stacji meteorologicznej uniemożliwiające wykonywanie robót budowlanych zgodnie z przyjętymi normami prawa budowlanego, (...) - przedłużenie się jakichkolwiek postępowań administracyjnych związanych*

*z rozpoczęciem oraz realizacją budowy z przyczyn niezawinionych pozwolenia na użytkowanie.” (art. 5 ust. 3 wzorca umowy),*

2. *„Strony ustalają, że w przypadku zmiany stawek podatku od towarów i usług VAT od sprzedaży gruntu, dostawy budynku lub budowli związanych z gruntem, lokali mieszkalnych i lokali użytkowych Sprzedający będzie miał prawo odpowiednio podwyższyć cenę o kwotę wynikająca ze zmiany dotychczasowych stawek. Jednakże, jeżeli w wyniku zmiany stawek podatku VAT Cena wzrośnie o ponad 15 %, Kupujący będzie miał prawo od umowy odstąpić (...)” (art. 7 ust. 4 wzorca umowy),*
3. *„ (...) Ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sądy właściwe dla miejsca wykonywania Umowy tj. sądy powszechne w Warszawie.” (art. 14 ust. 8 wzorca umowy),*

stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, polegającą 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> Kodeksu postępowania cywilnego, co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zawiadamiając Spółkę o wszczęciu przedmiotowego postępowania, Prezes UOKiK wezwał ją również do ustosunkowania się do zarzutów zawartych w postanowieniu o wszczęciu tego postępowania oraz do przekazania wskazanych w piśmie informacji i dokumentów.

Pismami z dnia 11 marca, 29 kwietnia, 6 sierpnia i 4 września 2008 r., Spółka przekazała żądane informacje oraz wyjaśnienia.

Pismem z dnia 17 czerwca 2008 r. Prezes UOKiK wezwał Spółkę do przekazania dokumentów finansowych obrazujących wysokość osiągniętych przez Spółkę przychodów w 2007 r. W związku z tym, iż przedmiotowe pismo pozostało bez odpowiedzi, Prezes Urzędu ponownie wezwał przedsiębiorcę do przekazania stosowanych dokumentów (pismo z dnia 22 lipca 2008 r.)

Pismem z dnia 2 września 2008 r. Prezes UOKiK zwrócił się do Spółki o wyjaśnienie sprzeczności pomiędzy podaną przez nią w piśmie dnia 29 kwietnia 2008 r. wysokością przychodu osiągniętego w 2007 r. a wysokością wynikającą ze sprawozdania finansowego Spółki za rok 2007 r.

Pismem z dnia 12 września 2008 r. Spółka została zawiadomiona o zamknięciu postępowania dowodowego oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy w siedzibie Delegatury UOKiK w Warszawie. Spółka skorzystała z uprawnienia do zapoznania się z całością akt sprawy w dniu 24 i 30 września 2008 r. Pismem z dnia 1 października 2008 r. Spółka złożyła dodatkowe wyjaśnienia w sprawie.

### **Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje.**

Grupo Lar Real Estate Polonia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000252477. Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz obsługa i wynajem nieruchomości na własny rachunek. Grupo Lar Real Estate Polonia realizuje obecnie jedną inwestycję polegającą na budowie zespołu budynków mieszkalnych w Warszawie na terenie dzielnicy Bielany. Spółka od 2007 r. prowadzi proces sprzedaży mieszkań w ww. inwestycji i od listopada 2007 r. posługuje się wzorcem umownym będącym przedmiotem niniejszego postępowania.

Spółka w stosunkach z konsumentami posługuje się m.in. wzorcem umownym w rozumieniu art. 384 Kodeksu cywilnego (dalej: k.c.) zatytułowanym „Umowa zobowiązująca do wybudowania lokalu oraz przedwstępna umowa sprzedaży własności lokalu mieszkalnego oraz udziału we współwłasności lokalu użytkowego”.

Po przeprowadzeniu analizy tego wzorca Prezes Urzędu ustalił, iż w jego treści znajduje się następujące postanowienie:

1. „Termin ukończenia budowy może ulec przedłużeniu (...) o czas trwania innych uzasadnionych i obiektywnych przyczyn, które bezpośrednio spowodują opóźnienie terminu ukończenia robót jak i również o czas niezbędny na usunięcie skutków ww. zdarzeń, w szczególności takich jak: - niekorzystne warunki meteorologiczne potwierdzone komunikatem stacji meteorologicznej uniemożliwiające wykonywanie robót budowlanych zgodnie z przyjętymi normami prawa budowlanego, (...) - przedłużenie się jakichkolwiek postępowań administracyjnych związanych z rozpoczęciem oraz realizacją budowy z przyczyn niezawinionych pozwolenia na użytkowanie.” (art. 5 ust. 3 wzorca umowy).
2. „Strony ustalają, że w przypadku zmiany stawek podatku od towarów i usług VAT od sprzedaży gruntu, dostawy budynku lub budowli związanych z gruntem, lokali mieszkalnych i lokali użytkowych Sprzedający będzie miał prawo odpowiednio podwyższyć cenę o kwotę wynikająca ze zmiany dotychczasowych stawek. Jednakże, jeżeli w wyniku zmiany stawek podatku VAT Cena wzrośnie o ponad 15 %, Kupujący będzie miał prawo od umowy odstąpić (...)” (art. 7 ust. 4 wzorca umowy).
3. „(...) Ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sądy właściwe dla miejsca wykonywania Umowy tj. sądy powszechne w Warszawie.” (art. 14 ust. 8 wzorca umowy).

Prezes Urzędu ustalił, iż do rejestru niedozwolonych klauzul umownych zostały wpisane następujące postanowienia:

1. „W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5 stopni C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące” – postanowienie uznane za niedozwolone postanowienie umowne wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) i wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr 882.
2. „Ponadto stawiający oświadcza, że wyżej określony termin może ulec przesunięciu z przyczyn niezależnych od strony zobowiązanej do sprzedaży a mogących wynikać m. in. z decyzji organów administracji rządowej, jak i samorządowej, nie sprzyjających warunków atmosferycznych itp. - na co strona zobowiązana do kupna wyraża zgodę” - postanowienie uznane za niedozwolone postanowienie umowne wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 30 kwietnia 2007 r. (sygn. akt XVII AmC 66/06) i wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr 1252.
3. „Nieprzewidziane przez Sprzedającego okoliczności, za które Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności spowodowane przedłużającą się procedurą administracyjną zmierzającą do uzyskania decyzji administracyjnych oraz wymaganych na tych decyzjach klauzul będą skutkowały przesunięciem terminu wybudowania budynku i lokalu oraz wydania lokalu Kupującemu o okres niezbędny do zakończenia budowy nie krótszy o czas trwania budowy” - postanowienie uznane za niedozwolone postanowienie

umowne wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 16 kwietnia 2007 r. (sygn. akt XVII Amc 43/06) i wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr 1203.

4. „*Termin, o którym mowa w ust. 1 może ulec przesunięciu tylko na skutek okoliczności zewnętrznych, na które Edbud, pomimo zachowania należytej staranności nie ma wpływu, a w szczególności: siły wyższej, działań organów administracji samorządowej i państwowej oraz podmiotów, od których zależy możliwość prowadzenia robót budowlanych, a w szczególności dostawców mediów i urzędzeń infrastruktury technicznej, związanych z EDBUD-em stosownymi porozumieniami lub umowami, warunków atmosferycznych, które uniemożliwiają wykonanie robót budowlanych, wystąpienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych konieczności wykonania dodatkowych robót, potwierdzonych wpisem do dziennika budowy, których w chwili podpisywania niniejszej umowy nie można było przewidzieć.*” - postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 12 maja 2006 r. (Sygn. akt XVII AmC 126/05) i wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr 1382.
5. „*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 uznane za niedozwolone postanowienie umowne wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) i wpisane do prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone pod numerem 885.
6. „*W przypadku wzrostu cen usług budowlanych lub materiałów budowlanych Deweloperowi przysługuje prawo do waloryzacji kwot pozostających do zapłaty. Deweloper pisemnie powiadomi Kupującego o zmianie ceny oraz wartości rat pozostających do zapłaty. W takim przypadku Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy na zasadach określonych w par. 8 ust. 1. Jeżeli w wyniku waloryzacji kwot cena, o której mowa w par. 5 ust. 1 wzrośnie co najmniej o 10%, kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy, a Deweloper zwróci Kupującemu wszystkie dotychczas wpłacone kwoty.*” - postanowienie uznane wyrokiem Sądu z dnia 28 listopada 2007 r. (Sygn. akt XVII AmC 237/07) i wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone pod numerem .
7. „*Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez właściwy sąd w Poznaniu*” - postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z 23 września 2004 r. (Sygn. akt. XVII AmC 51/03) i wpisane do rejestru klauzul abuzywnych pod pozycją 691.
8. „*Sądem właściwym dla rozpoznania sporów powstałych na tle niniejszej umowy jest sąd miejsca wykonania umowy*” - postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyrokiem z dnia 16 lutego 2005 r. (Sygn. Akt XVII Amc 98/03) i wpisane do rejestru klauzul abuzywnych pod pozycją 445.

Spółka ustosunkowując się pismem z dnia 11 marca 2008 r. do sformułowanych przez Prezesa Urzędu zarzutów podniosła, iż:

1. Odnosząc się do zarzutu w pkt 1 sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania zobowiązuje się usunąć z wzorca umowy kwestionowany zapis art. 5 w ten sposób, że usunie treść: „*niekorzystne warunki meteorologiczne potwierdzone komunikatem stacji meteorologicznej uniemożliwiające wykonywanie robót budowlanych zgodnie z przyjętymi normami prawa budowlanego, przedłużanie się*

*jakichkolwiek postępowań administracyjnych związanych z rozpoczęciem oraz realizacją budowy z przyczyn niezawinionych pozwolenia na użytkowanie.*” Spółka jednocześnie odniosła się do kwestionowanego przez Prezesa UOKiK w art. 5 wzorca umowy, braku transparentności przesłanki zwalniającej Spółkę z odpowiedzialności za nieterminowe realizowanie zobowiązań tj. braku transparentności treści: *„przedłużanie się jakichkolwiek postępowań administracyjnych związanych z rozpoczęciem oraz realizacją budowy z przyczyn niezawinionych pozwolenia na użytkowanie.*” Spółka wyjaśniła, iż prawidłowo zapis ten brzmi: *„przedłużanie się jakichkolwiek postępowań administracyjnych związanych z rozpoczęciem oraz realizacją budowy z przyczyn niezawinionych przez Sprzedającego, w tym w szczególności postępowań związanych z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie”*. Spółka wskazała, iż we wzorze posiadanym przez Prezesa UOKiK brakujące słowa zostały prawdopodobnie usunięte przez pomyłkę w druku.

2. Odnosząc się do zarzutu sformułowanego w pkt 2 sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania Spółka oświadczyła, iż zakwestionowana przez Prezesa UOKiK klauzula art. 7 ust. 4 wzorca umowy przyznaje konsumentowi prawo do odstąpienia od umowy, gdy cena wzrośnie o ponad 15 % i tym samym nie spełnia przesłanek niedozwolonej klauzuli umownej, o której mowa w art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c. Spółka podniosła, iż wprowadzenie takiej konstrukcji powoduje, że konsument od momentu podpisania umowy jest świadomy możliwości wzrostu ceny maksymalnie o 15 % i tym samym od początku ma możliwość oszacowania ostatecznej wysokości ceny.
3. Odnosząc się do zarzutu w pkt 3 sentencji postanowienia Grupa Lar Real Estate Polonia wskazała, iż zobowiązuje się zmienić treść art. 14 wzorca umowy na postanowienie o treści: *„Ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sądy właściwe dla siedziby/miejsca pozwanego lub sądy właściwe dla miejsca wykonania Umowy”*.

Składając dalsze wyjaśnienia w sprawie, Spółka poinformowała, iż wzorem umowy zawierającym zakwestionowane przez Prezesa UOKiK w niniejszym postępowaniu klauzule posługuje się od 2 listopada 2007 r. i w oparciu o niniejszy wzór umowy zawarła 24 umowy z konsumentami. W toku prowadzonego postępowania Spółka zadeklarowała zmianę już zawartych umów poprzez ich aneksowanie.

Pismem z dnia 1 października 2008 r. Spółka złożyła dodatkowe wyjaśnienia w sprawie. Wskazała, iż usunęła kwestionowaną w pkt 2 treść art. 7 ust. 4 wzorca umowy. Spółka oświadczyła także, iż aneksowała wszystkie dotychczas zawarte umowy przedwstępne, w taki sposób, że został z nich usunięty ww. kwestionowany zapis. Na dowód powyższego Spółka przekazała nowy wzór umowy i projekt aneksu. W nowo opracowanym wzorze umowy i projekcie aneksu art. 7 ust. 4 otrzymał następującą treść: *„Strony ustalają, że w przypadku zmiany ustawy o podatku od towarów i usług (VAT) w zakresie stawek podatku VAT od sprzedaży lokalu mieszkalnego, każda ze stron będzie mogła od umowy odstąpić. Oświadczenie o odstąpieniu powinno być zostać złożone w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie zmiany stawki podatku VAT. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Sprzedającego, Kupujący w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia Sprzedającego o odstąpieniu od Umowy, będzie miał prawo żądać zawarcia nowej umowy przedwstępnej na warunkach określonych w niniejszej Umowie z zachowaniem dotychczasowej Ceny netto, natomiast cena brutto zostanie ustalona z uwzględnieniem stawek podatku VAT obowiązujących w dacie podpisania nowej umowy przedwstępnej. W przypadku, gdy żadna ze stron nie skorzystała z przysługującego jej prawa odstąpienia od Umowy cena lokalu zostanie*

*ustalona z uwzględnieniem stawek podatku VAT obowiązujących w dacie podpisania Umowy Przynależonej.”*

### **Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje.**

Postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, podobnie jak każde inne postępowanie administracyjne, toczy się z udziałem osób mających przymiot strony. Zgodnie z art. 101 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, stroną postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów jest każdy, wobec kogo zostało wszczęte postępowanie.

W przedmiotowej sprawie stroną, wobec której zostało wszczęte postępowanie w związku z podejrzeniem stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, jest spółka Grupo Lar Real Estate Polonia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów zawiera legalną definicję przedsiębiorcy. Zgodnie z art. 4 pkt 1 tej ustawy w związku z art. 86 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 173, poz. 1808), pod pojęciem tym należy rozumieć przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn.: Dz. U. z 2007 r. Nr 155, poz. 1905 z późn. zm.) oraz: a) osobę fizyczną, osobę prawną, a także jednostkę organizacyjną niemającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, organizującą lub świadczącą usługi o charakterze użyteczności publicznej, które nie są działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej; b) osobę fizyczną wykonującą zawód we własnym imieniu i na własny rachunek lub prowadzącą działalność w ramach wykonywania takiego zawodu; c) osobę fizyczną, która posiada kontrolę nad co najmniej jednym przedsiębiorcą, choćby nie prowadziła działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, jeżeli podejmuje dalsze działania podlegające kontroli koncentracji; d) związek przedsiębiorców (...). Natomiast w myśl art. 4 ust. 1 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, przedsiębiorcą w jej rozumieniu jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Właściwą dla przedsiębiorcy działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły (art. 2 ww. ustawy).

Grupo Lar Real Estate Polonia jest spółką prawa handlowego wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzącą we własnym imieniu działalność gospodarczą, polegającą na świadczeniu usług polegających na wybudowaniu budynków w celu ustanowienia odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych i przeniesieniu własności przedmiotowych lokali na konsumentów lub/i budynków mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości (tzw. usługi deweloperskie). Nie ulega zatem wątpliwości, iż Grupo Lar Real Estate Polonia posiada status przedsiębiorcy w rozumieniu powoływanego powyżej art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Nie ulega zatem również wątpliwości, że Grupo Lar Real Estate Polonia przy wykonywaniu działalności podlega rygorom określonym w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów. Tym samym działania Spółki mogą podlegać ocenie w aspekcie naruszenia zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, „zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów”, przez które stosownie do

definicji zawartej w art. 24 ust. 2 rozumie się „*godzące w zbiorowe interesy konsumentów bezprawne działanie przedsiębiorcy*”.

Zbiorowe interesy konsumentów podlegają zatem ochronie przed wymierzonymi w nie naruszeniami, polegającymi na sprzecznych z prawem działaniach przedsiębiorców. Same przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Działania te mogą okazać się bezprawne w razie ustalenia, że doszło do naruszenia przepisów innych ustaw, ale także zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów. Bezprawność jest taką cechą działania, która polega na jego sprzeczności z normami prawa lub zasadami współżycia społecznego, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia bezprawności działania wystarczy ustalenie, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa. (por. J. Szwaja (red): *Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, Komentarz*, Warszawa 2000, s. 117-118). Przepisy regulujące postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w większości mają charakter procesowy. Materialnoprawne przesłanki, istotne z punktu widzenia wydania decyzji, znajdują się w innych niż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów aktach prawa powszechnie obowiązującego. Prezes Urzędu oceniając zachowanie Przedsiębiorcy pod kątem ewentualnego naruszenia przepisów zakazujących stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, musi zatem co do zasady stosować inne akty prawa powszechnie obowiązującego i na ich podstawie stwierdzić, czy działanie przedsiębiorcy było bezprawne.

Jak wyżej wspomniano, art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów definiuje praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jako godzące w nie bezprawne zachowanie przedsiębiorcy. Jednocześnie artykuł ten zawiera przykładowe wyliczenie zachowań przedsiębiorców uważanych za naruszające zbiorowe interesów konsumentów. W otwartym katalogu zakazanych praktyk ustawodawca umieścił stosowanie postanowień wzorów umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (pkt 1), naruszenie przez przedsiębiorcę obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji (pkt 2), nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji (pkt 3).

Aby określone zachowanie mogło zostać uznane za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów konieczne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek, mianowicie zaistnieć musi - po pierwsze - bezprawne działanie przedsiębiorcy, które - po drugie - narusza zbiorowe interesy konsumentów.

Jak wskazano powyżej, bezprawność działań przedsiębiorcy co do zasady wynika z naruszenia innych przepisów powszechnie obowiązujących, niemniej należy wskazać, iż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów w jednym przypadku identyfikuje wprost określone działanie jako bezprawne, a mianowicie działanie przedsiębiorcy polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru, prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Jak wskazał Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 25 marca 2004 r. (sygn. akt XVII Ama 51/03), w oparciu o art. 23a ust. 2 (obecnie: art. 24 ust. 2) można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c. A zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowy zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych stanowi wystarczającą przesłankę do uznania bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

Należy bowiem podnieść, iż stosowanie postanowienia, które po uznaniu go przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone zostało wpisane do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, jest prawnie zakazane. Prawomocny wyrok tego



Sądu, wydany po przeprowadzeniu kontroli abstrakcyjnej wzorca umowy, wskazujący treść postanowień wzorca umowy uznanych za niedozwolone i zakazujący ich wykorzystywania, ma od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru klauzul abuzywnych skutek wobec osób trzecich (art. 479<sup>43</sup> k.p.c.). Przepis tego artykułu rozszerza zatem prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. *„Artykuł ten dotyczy rozszerzonej prawomocności materialnoprawnej w znaczeniu podmiotowym. Chodzi o grupę przypadków takiej prawomocności, w których wyrok z powodu szczególnego charakteru przedmiotu procesu ma powagę rzeczy osądzonej dla wszystkich i przeciwko wszystkim. Przepis bowiem wyraźnie stanowi, iż wyrok ma skutek wobec osób trzecich, od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, wywołuje więc skutek erga omnes”* (H. Ciepła (w:) K. Piasecki (red.) *„Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz.”* T. II, wydanie 3, s. 249). Przepis art. 479<sup>43</sup> k.p.c. stanowiąc, iż wyrok ma skutek wobec osób trzecich, nie ogranicza w żaden sposób kategorii tych podmiotów. *Lege non distigente*, wyrok ma skutek wobec wszystkich, tzn. zarówno wobec przedsiębiorcy, który klauzulę wprowadził do swoich wzorców umów, jak i do każdego innego przedsiębiorcy, stosującego własne warunki umów. Należy zatem przyjąć, że wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów od chwili wpisania klauzuli do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK wywiera skutek względem wszystkich uczestników obrotu, co oznacza, że żaden z podmiotów uczestniczących w obrocie prawnym nie może posługiwać się przedmiotowym postanowieniem. W uchwale z dnia 13 lipca 2006 r., sygn. akt. III SZP 3/06 Sąd Najwyższy jednoznacznie 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”*. Tym samym SN przesądził, iż stosowanie klauzuli tożsamej z klauzulą wpisaną do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, przez innego przedsiębiorcę, który nie był stroną lub uczestnikiem postępowania zakończonego wpisaniem danej klauzuli do rejestru, stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Należy przy tym podkreślić, iż dla uznania, iż klauzula wpisana do rejestru i klauzula z nią porównywana są tożsame w treści, nie jest konieczna dokładna literalna identyczność tych postanowień. Rozbieżność użytych wyrażen, zmiana szyku zdania, czy zastosowanie synonimów nie eliminuje bowiem abuzywnego charakteru ocenianego postanowienia. By zaistniała możliwość uznania dwóch postanowień za tożsame wystarczy, by hipoteza zapisu kwestionowanego w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów mieściła się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru. *„Nie jest konieczna literalna zgodność porównywalnych klauzul. Głównym czynnikiem przesądzającym powinien być, zdaniem Sądu, zamiar, cel jakiemu ma służyć kwestionowana klauzula. Jeśli jest on zgodny z celem utworzenia klauzuli uznanej za niedozwoloną, można uznać, iż obie są tożsame”* (wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 25 maja 2005 r. sygn. akt XVII Ama 46/04).

Analiza postanowień wzorca umownego stosowanego przez Spółkę doprowadziła do postawienia Spółce zarzutu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów poprzez stosowanie postanowień wzorców umownych, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c.

Strona niniejszego postępowania w wykorzystywanym w obrocie z konsumentami wzorcu umownym w art. 5 ust. 3 stosuje zapis o treści: *„Termin ukończenia budowy może ulec przedłużeniu (...) o czas trwania innych uzasadnionych i obiektywnych przyczyn, które*

*bezpośrednio spowodują opóźnienie terminu ukończenia robót jak i również o czas niezbędny na usunięcie skutków ww. zdarzeń, w szczególności takich jak: - niekorzystne warunki meteorologiczne potwierdzone komunikatem stacji meteorologicznej uniemożliwiające wykonywanie robót budowlanych zgodnie z przyjętymi normami prawa budowlanego (...), - przedłużenie się jakichkolwiek postępowań administracyjnych związanych z rozpoczęciem oraz realizacją budowy z przyczyn niezawinionych pozwolenia na użytkowanie.”*

W wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienia umowne zapisy, które następnie zostały wpisane pod poz. 882 i 883 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: *„Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od sprzedającego przeszkód spowodują odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu budowy kupującemu”* i *„W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5 stopni C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące”*. W uzasadnieniu wyroku Sąd stwierdził, iż powyższe zapisy naruszają art. 385<sup>3</sup> pkt 2 k.c. Przepis ten stanowi, że w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności wyłączają lub istotnie ograniczają odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Przedmiotowe zapisy wyłączają odpowiedzialność przedsiębiorcy względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Dotyczy to sytuacji, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy następuje wprawdzie z przyczyn niezależnych, ale zawinionych przez przedsiębiorcę (np. wstrzymanie realizacji inwestycji przez organ nadzoru budowlanego na skutek uchyleń wykonawcy, opóźnienie wydania zezwolenia na budowę z przyczyn zawinionych przez wnioskodawcę, np. z błędów projektu sporządzonego przez osoby trzecie, konieczność przerwania robót na skutek mrozów z powodu nieosiągnięcia planowanego stadium realizacji itp.). Zapisy te stanowią zatem sprzeczną z dobrymi obyczajami próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta.

Z kolei w wyroku z dnia 12 maja 2006 r. (Sygn. akt XVII AmC 126/05) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie o treści: *„Termin, o którym mowa w ust. 1 może ulec przesunięciu tylko na skutek okoliczności zewnętrznych, na które Edbud, pomimo zachowania należytej staranności nie ma wpływu, a w szczególności: siły wyższej, działań organów administracji samorządowej i państwowej oraz podmiotów, od których zależy możliwość prowadzenia robót budowlanych, a w szczególności dostawców mediów i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z EDBUD-em stosownymi porozumieniami lub umowami, warunków atmosferycznych, które uniemożliwiają wykonanie robót budowlanych, wystąpienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych konieczności wykonania dodatkowych robót, potwierdzonych wpisem do dziennika budowy, których w chwili podpisywania niniejszej umowy nie można było przewidzieć.”* W przedmiotowym wyroku Sąd uznał argumentację Prezesa UOKiK, iż oczekiwanie na decyzje administracyjne czy konieczność wprowadzania przerw w realizacji budowy z uwagi na warunki atmosferyczne są nieodzownymi elementami świadczenia przez przedsiębiorcę usług deweloperskich. Z treści analizowanego postanowienia wynika, iż Spółka uwalnia się od odpowiedzialności za opóźnienia w realizacji inwestycji wynikające z okoliczności zewnętrznych, na które Spółka, pomimo zachowania należytej staranności nie ma wpływu. Wymaga podkreślenia, że, zgodnie z art. 355 § 2 k.c., należytą staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu

zawodowego charakteru tej działalności. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 października 2003 r. (V CK 311/02), o tym, czy na tle konkretnych okoliczności można osobie zobowiązanej postawić zarzut braku należytej staranności w dopełnieniu obowiązków, decyduje nie tylko niezgodność jego postępowania z modelem, lecz także uwarunkowana doświadczeniem życiowym możliwość i powinność przewidywania odpowiednich następstw zachowania. Z uwagi na powyższe, należy stwierdzić, iż Spółka jako profesjonalista działający od wielu lat na rynku budowy i sprzedaży lokali mieszkalnych, powinna przy określaniu terminu realizacji inwestycji mieć na względzie typowe okoliczności zewnętrzne, które mogą mieć wpływ na przedłużenie okresu prowadzenia robót budowlanych. W ocenie Prezesa Urzędu, za bezzasadne należy uznać wyłączenie przez przedsiębiorcę odpowiedzialności za opóźnienia w realizacji inwestycji wynikające np. z działań organów administracyjnych, podmiotów, od których zależy możliwość prowadzenia robót budowlanych, a w szczególności dostawców mediów i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z przedsiębiorcą stosownymi porozumieniami lub umowami, warunków atmosferycznych, które uniemożliwiają wykonywanie robót budowlanych oraz konieczności wykonania robót budowlanych, których w chwili podpisywania umowy z klientem nie można było przewidzieć. Przedmiotowe postanowienie stanowi zatem próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta, co godzi w dobre obyczaje takie jak: wzajemne zaufanie stron, uczciwość kupiecką czy zasadę rzetelnego traktowania kontrahenta. Mając powyższe na względzie, Sąd uznał, iż wskazane postanowienie stanowi niedozwolone postanowienie umowne, gdyż wyczerpuje dyspozycję art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. oraz art. 385<sup>3</sup> pkt 2 k.c., zgodnie z którym za klauzule abuzywne uznaje się postanowienia wyłączające lub istotnie ograniczające odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania.

Treść § 5 ust. 3 wzorca umowy stosowanego przez Grupa Lar Real Estate Polonia również uprawnia przedsiębiorcę do zmiany terminu zakończenia inwestycji w przypadku zaistnienia typowych okoliczności zewnętrznych, które mogą mieć wpływ na przedłużenie okresu prowadzenia robót budowlanych. Oczekiwanie na decyzje administracyjne czy konieczność wprowadzania przerw w realizacji budowy z uwagi na warunki atmosferyczne są niedozwolnymi elementami świadczenia przez Spółkę usług deweloperskich. Okoliczności te określone są przy tym zbyt ogólnikowo tj. „*innych uzasadnionych i obiektywnych przyczyn, które bezpośrednio spowodują opóźnienie terminu ukończenia robót (...)*”. Tym samym sformułowanie niniejszego postanowienia m.in. z uwagi na zawarty w nim otwarty katalog przesłanek egzoneracyjnych oraz jego ogólnikowość, pozwala Spółce na wyłączenie odpowiedzialności za wszelkie opóźnienia spowodowane niegospodarnością czy wręcz zaniedbaniem Spółki. Przedmiotowe postanowienie stanowi próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta, co godzi w dobre obyczaje takie jak: wzajemne zaufanie stron, uczciwość kupiecką czy zasadę rzetelnego traktowania kontrahenta. Należy ponadto wskazać, iż zarówno w przypadku klauzul wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, jak i klauzuli stosowanej przez Grupa Lar Real Estate Polonia ulega ograniczeniu odpowiedzialność odszkodowawcza przedsiębiorcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, co narusza art. 385<sup>3</sup> pkt 2 k.c. W związku z powyższym analiza porównawcza kwestionowanych zapisów umownych z klauzulami wpisanymi do rejestru wskazuje na tożsamości treści porównywanych klauzul.

W toku postępowania Spółka wskazała, iż kwestionowany przez Prezesa UOKiK art. 5 ust. 3 prawidłowo brzmi: „*Termin ukończenia budowy może ulec przedłużeniu (...) o czas trwania innych uzasadnionych i obiektywnych przyczyn, które bezpośrednio spowodują opóźnienie terminu ukończenia robót jak i również o czas niezbędny na usunięcie skutków ww. zdarzeń, w szczególności takich jak: - niekorzystne warunki meteorologiczne*

*potwierdzone komunikatem stacji meteorologicznej uniemożliwiające wykonywanie robót budowlanych zgodnie z przyjętymi normami prawa budowlanego (...), - przedłużanie się jakichkolwiek postępowań administracyjnych związanych z rozpoczęciem oraz realizacją budowy z przyczyn niezawinionych przez Sprzedającego, w tym w szczególności postępowań związanych z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie”.* Spółka wskazała, iż we wzorze posiadanym przez Prezesa UOKiK brakujące słowa zostały prawdopodobnie usunięte przez pomyłkę w druku.

Odnosząc się do wyjaśnień Spółki, po pierwsze należy wskazać, że nawet gdyby uznać wyjaśnienia Spółki w przedmiotowym zakresie, to w opinii Prezesa Urzędu nie zmieniają one oceny treści niniejszej klauzuli. Jak zostało wyżej podkreślone, Spółka jako profesjonalista powinna przy określaniu terminu realizacji inwestycji mieć na względzie typowe okoliczności zewnętrzne, które mogą mieć wpływ na przedłużenie okresu prowadzenia robót budowlanych. Zdaniem Prezesa Urzędu, za bezzasadne należy uznać wyłączenie przez przedsiębiorcę odpowiedzialności za opóźnienia w realizacji inwestycji wynikające np. z działań organów administracyjnych, podmiotów, od których zależy możliwość prowadzenia robót budowlanych, a w szczególności dostawców mediów i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z przedsiębiorcą stosownymi porozumieniami lub umowami. Po drugie należy wskazać, iż Spółka na potwierdzenie powyższego nie przedstawiła żadnych dowodów (tj. podpisanych przez konsumentów umów w oparciu o kwestionowany w niniejszym postępowaniu wzorec umowy).

W art. 7 ust. 4 wzorca umowy stosowanego przez Spółkę znajduje się postanowienie o treści: *„Strony ustalają, że w przypadku zmiany stawek podatku od towarów i usług VAT od sprzedaży gruntu, dostawy budynku lub budowli związanych z gruntem, lokali mieszkalnych i lokali użytkowych Sprzedający będzie miał prawo odpowiednio podwyższyć cenę o kwotę wynikająca ze zmiany dotychczasowych stawek. Jednakże, jeżeli w wyniku zmiany stawek podatku VAT Cena wzrośnie o ponad 15 %, Kupujący będzie miał prawo od umowy odstąpić (...)*”.

W wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII Amc 86/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne 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”.* Postanowienie to zostało wpisane do prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone pod numerem 885.

Z kolei wyrokiem z dnia 28 listopada 2007 r. (Sygn. akt XVII AmC 237/07) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie o treści: *„W przypadku wzrostu cen usług budowlanych lub materiałów budowlanych Deweloperowi przysługuje prawo do waloryzacji kwot pozostających do zapłaty. Deweloper pisemnie powiadomi Kupującego o zmianie ceny oraz wartości rat pozostających do zapłaty. W takim przypadku Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy na zasadach określonych w par. 8 ust. 1. Jeżeli w wyniku waloryzacji kwot cena, o której mowa w par. 5 ust. 1 wzrośnie co najmniej o 10%, kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy, a Deweloper zwróci Kupującemu wszystkie dotychczas wpłacone kwoty.”*

W powołanych wyrokach Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w pełni podzielił argumentację Prezesa UOKiK, iż uprawnienie do określenia lub podwyższenia ceny, w przypadku zmiany stawki podatku VAT lub wzrostu cen usług budowlanych lub materiałów budowlanych, po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa

odstąpienia od umowy stanowi naruszenie art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c. W wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII Amc 86/03) Sąd stwierdził, iż „*postanowienie wzorca umowy dotyczy uiszczanej przez konsumenta ceny, której zmiana w świetle pkt 20 art. 385<sup>3</sup> k.c. jest dopuszczalna tylko wówczas, gdy konsumentowi służy odpowiednik w postaci prawa do odstąpienia od umowy. (...) Zmiana stawki podatku VAT generuje zmianę ceny, która w umowach z konsumentami musi być powiązana z uprawnieniem konsumenta do odstąpienia od umowy.*” Z kolei w wyroku z dnia 28 listopada 2007 r. (Sygn. akt XVII AmC 237/07) Sąd uznał argumenty Prezesa UOKiK, iż każda zmiana ceny musi wiązać się z przyznaniem konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy. W ocenie Prezesa UOKiK, prawo to nie może być ograniczone zmianą ceny o np. - jak w ww. przypadku - co najmniej 10 %. Każda bowiem zmiana ceny powoduje, że konsument musi mieć bezwzględnie zapewnione, stosownie do treści art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c., prawo do odstąpienia od umowy.

Zdaniem Prezesa Urzędu, tożsamość porównywalnych klauzul tj. klauzuli stosowanej przez Grupo Lar Real Estate Polonia i powyżej wymienionych klauzul wpisanych do rejestru jest oczywista. Wszystkie przewidują możliwość zmiany ceny przez przedsiębiorcę bez przyznania konsumentowi z tego tytułu prawa do odstąpienia od umowy. Kwestionowane przez Prezesa UOKiK postanowienie zawiera się w hipotezie przytoczonych klauzul niedozwolonych – przewiduje możliwość podwyższenia ceny w przypadku zmiany stawki podatku VAT, przyznając konsumentowi prawo do odstąpienia od umowy, ale dopiero wówczas, gdy cena wzrośnie o ponad 15 %.

W art. 14 ust. 8 wzorca umowy Spółka stosuje się zapis o treści: „*(...) Ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sądy właściwe dla miejsca wykonywania Umowy tj. sądy powszechne w Warszawie.*”

W rejestrze niedozwolonych klauzul znajdują się m.in. następujące postanowienia, w których przedsiębiorca narzuca konsumentowi właściwość sądu:

1. „*Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez właściwy sąd w Poznaniu*” - postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z 23 września 2004 r. (Sygn. akt. XVII AmC 51/03) i wpisane do rejestru klauzul abuzywnych pod pozycją 691.
2. „*Sądem właściwym dla rozpoznania sporów powstałych na tle niniejszej umowy jest sąd miejsca wykonania umowy*” - postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyrokiem z dnia 16 lutego 2005 r. (Sygn. Akt XVII Amc 98/03) i wpisane do rejestru klauzul abuzywnych pod pozycją 445.

W przywołanych wyrokach Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał, iż analizowane klauzule naruszają art. 385<sup>3</sup> pkt 23 k.c. gdyż znacznie utrudniają konsumentowi drogę sądową. Ograniczają bowiem prawo konsumenta do wyboru najdogodniejszej dla niego możliwości prowadzenia sporu sądowego, jakie stwarzają przepisy Kodeksu postępowania cywilnego i pozwalają na zaistnienie sytuacji, w której sąd właściwy zgodnie z powyższymi zapisami będzie znajdował się w odległej dla konsumenta miejscowości. Podkreślenia wymaga, iż zasadę, w zakresie właściwości miejscowej konstytuuje art. 27 k.p.c. § 1: „*Powództwo wytacza się przed sąd pierwszej instancji, w którego okręgu pozwany ma miejsce zamieszkania*”. Przepisy dotyczące właściwości przemiennej przewidują możliwość wytoczenia powództwa o ustalenie istnienia umowy, jej wykonanie, rozwiązanie lub unieważnienie, jak też odszkodowanie z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, przed sąd miejsca jej wykonania. W razie wątpliwości, miejsce to powinno być stwierdzone dokumentem. Przepisy te (art. 31 i nast. K.p.c.) umożliwiają powodowi dokonanie wyboru pomiędzy sądem właściwości ogólnej, a innym sądem oznaczonym w tych przepisach, w zależności, który sąd jest dla niego dogodniejszy (tak Kodeks postępowania

cywilnego, Komentarz, Tom I, pod redakcją K. Piaseckiego, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 1996 r., str.164). Nie jest jednak dopuszczalne narzucenie właściwości przemiennej przez jedną ze stron stosunku prawnego, a jedynie następczy jej wybór w chwili powstania roszczenia wynikającego z umowy. Artykuł 46 K.p.c. przewiduje możliwość zawarcia tzw. umowy prorogacyjnej. Zgodnie z jego treścią, strony mogą umówić się na piśmie o poddanie sądowi pierwszej instancji, który według ustawy nie jest miejscowo właściwy, sporu już wynikłego lub sporów mogących wyniknąć w przyszłości z oznaczonego stosunku prawnego. Sąd ten, jeżeli strony nie postanowiły inaczej, będzie wówczas wyłącznie właściwy. W świetle przytoczonego przepisu możliwe jest odejście od generalnego modelu właściwości ogólnej, jednak tylko wtedy, gdy jest to przedmiotem indywidualnego uzgodnienia umownego. Skuteczność takiej umowy zależy zatem od zgodnego wyrażenia woli stron, poprzez zawarcie stosownej umowy prorogacyjnej, określonej w art. 46 K.p.c. Nie może być za taką poczytywany, wzorzec stosowany przez Spółkę, gdyż zawiera on zbiór opracowanych (gotowych) i obowiązujących klauzul, przygotowanych przez przedsiębiorcę, bez współdziałania i woli jego kontrahentów, a zatem jest wzorcem umownym.

Postanowienie art. 14 ust. 8 wzorca umowy, w ten sam sposób jak ww. abuzywne postanowienia kształtuje stosunki między stronami umowy w zakresie właściwości sądowej w przypadku występowania sporów tj. narzuca właściwość, która w poszczególnych przypadkach może być inna, niż ta wynikająca z właściwych przepisów k.p.c. W związku z tym analiza porównawcza wskazuje na tożsamość treści porównywanych klauzul.

Uznanie, iż postanowienie umowne stosowane w obrocie konsumenckim przez przedsiębiorcę są tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone przesądza o bezprawności tego działania. Jak wskazano bowiem powyżej, art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów formułuje samoistną przesłankę bezprawności działań polegających na stosowaniu przez przedsiębiorcę 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.

Dla stwierdzenia przez Prezesa Urzędu stosowania przez przedsiębiorcę praktyki, określonej w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów konieczne jest także wykazanie, że w wyniku jej stosowania przez przedsiębiorcę naruszony został zbiorowy interes konsumentów. Zbiorowy interes konsumentów oznacza interes dotyczący ogółu, a naruszenie tego interesu może mieć miejsce, gdy skutkami działań sprzecznych z ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku – konsumentów. Do naruszenia zbiorowych interesów konsumentów konieczne jest, by działanie przedsiębiorcy zostało skierowane nie do konkretnego adresata, lecz do adresata, którego nie da się z góry oznaczyć indywidualnie. Wobec tego działanie to jest w stanie wywołać niekorzystne następstwa w odniesieniu do każdego z konsumentów (a nie jedynie wobec określonego konsumenta) i zagraża ono, przynajmniej potencjalnie, interesom każdego z członków zbiorowości konsumentów. W niniejszej sprawie bez wątpienia mamy do czynienia z naruszeniem praw licznej grupy konsumentów, wszystkich konsumentów będących klientami Spółki, jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć z nią umowę kupna-sprzedaży nieruchomości. Tak więc, w rozpatrywanym stanie faktycznym zachowanie Grupa Lar Real Estate Polonia nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz mamy do czynienia z naruszoną uprawnieniami określonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej, licznej grupy obecnych i przyszłych kontrahentów przedsiębiorcy.

Wykazanie, iż działanie Grupa Lar Real Estate Polonia ma charakter bezprawny i narusza zbiorowy interes konsumentów, przesądza, iż działanie to ma charakter praktyki

naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego, w piśmie z dnia 11 marca 2008 r., Spółka zadeklarowała zmianę dwóch z trzech kwestionowanych przez Prezesa UOKiK w niniejszym postępowaniu postanowień. Spółka wskazała, iż zobowiązuje się usunąć z wzorca umowy zakwestionowany zapis art. 5 ust. 3 i zmienić treść art. 14 ust. 8 wzorca umowy. Spółka przekazała nowo opracowany wzór umowy i projekt aneksu, w którym usunęła art. 5 ust. 3 w ten sposób, że usunęła treść *„niekorzystne warunki meteorologiczne potwierdzone komunikatem stacji meteorologicznej uniemożliwiający wykonywanie robót budowlanych zgodnie z przyjętymi normami prawa budowlanego”* pozostawiając postanowienie o treści: *„Termin ukończenia budowy może ulec przedłużeniu (...) o czas trwania innych uzasadnionych i obiektywnych przyczyn, które bezpośrednio spowodują opóźnienie terminu ukończenia robót jak i również o czas niezbędny na usunięcie skutków ww. zdarzeń, w szczególności takich jak:”* Treść postanowienia art. 14 ust. 8 wzorca umowy Spółka zmieniła na postanowienie o treści: *„Ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sądy właściwe dla siedziby/miejsca pozwanego lub sądy właściwe dla miejsca wykonania Umowy”*. Odnosząc się natomiast do zarzutu sformułowanego w pkt 2 sentencji postanowienia Spółka oświadczyła, iż - jej zdaniem - zakwestionowana przez Prezesa UOKiK klauzula przyznaje konsumentowi prawo do odstąpienia od umowy i tym samym nie spełnia przesłanek niedozwolonej klauzuli umownej. Pismem z dnia 1 października 2008 r., już po zamknięciu przez Prezesa UOKiK postępowania dowodowego, Spółka złożyła dodatkowe wyjaśnienia w sprawie. Spółka wskazała, iż usunęła kwestionowany przez Prezesa UOKiK w pkt 2 postanowienie art. 7 ust. 4 wzorca umowy o treści: *„Strony ustalają, że w przypadku zmiany stawek podatku od towarów i usług VAT od sprzedaży gruntu, dostawy budynku lub budowli związanych z gruntem, lokali mieszkalnych i lokali użytkowych Sprzedający będzie miał prawo odpowiednio podwyższyć cenę o kwotę wynikająca ze zmiany dotychczasowych stawek. Jednakże, jeżeli w wyniku zmiany stawek podatku VAT Cena wzrośnie o ponad 15 %, Kupujący będzie miał prawo od umowy odstąpić (...)”*. Spółka oświadczyła także, iż aneksowała wszystkie dotychczas zawarte umowy przedwstępne, w taki sposób, że powyższy zapis został z nich usunięty. Na dowód powyższego Spółka przekazała nowy wzór umowy i projekt aneksu. W nowo opracowanym wzorze umowy i projekcie aneksu kwestionowana treść art. 7 ust. 4. otrzymała brzmienie: *„Strony ustalają, że w przypadku zmiany ustawy o podatku od towarów i usług (VAT) w zakresie stawek podatku VAT od sprzedaży lokalu mieszkalnego, każda ze stron będzie mogła od umowy odstąpić. Oświadczenie o odstąpieniu powinno być zostać złożone w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie zmiany stawki podatku VAT. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Sprzedającego, Kupujący w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia Sprzedającego o odstąpieniu od Umowy, będzie miał prawo żądać zawarcia nowej umowy przedwstępnej na warunkach określonych w niniejszej Umowie z zachowaniem dotychczasowej Ceny netto, natomiast cena brutto zostanie ustalona z uwzględnieniem stawek podatku VAT obowiązujących w dacie podpisania nowej umowy przedwstępnej. W przypadku, gdy żadna ze stron nie skorzystała z przysługującego jej prawa odstąpienia od Umowy cena lokalu zostanie ustalona z uwzględnieniem stawek podatku VAT obowiązujących w dacie podpisania Umowy Przyrzeczonej.”*

Przepis art. 27 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stanowi, iż w przypadku, gdy przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24, Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdza zaniechanie jej stosowania. Zgodnie zaś z art. 27 ust. 3 ciężar

udowodnienia okoliczności, że przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24, spoczywa na przedsiębiorcy.

Dla uznania, iż Przedsiębiorca zaniechał stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, polegającej na stosowaniu niedozwolonego postanowienia umownego, koniecznym jest opracowanie nowego wzorca umowy i wprowadzenie go do obrotu konsumenckiego w połączeniu z zakończeniem przedstawiania projektów aneksów konsumentom, którzy podpisali umowy w oparciu o stary wzorzec umowy, prowadzącego do zgodności tych umów z obowiązującym prawem. Zadeklarowanie przez Przedsiębiorcę dokonania tych czynności może co najwyżej świadczyć o przejawieniu zamiaru zaniechania praktyki. Dopiero udowodnienie, że Przedsiębiorca zapewnił konsumentom możliwość usunięcia niedozwolonych zapisów, bądź ich zastąpienia postanowieniami zgodnymi z prawem lub też faktu wygaśnięcia umów zawierających klauzule abuzywne, pozwoliłoby na stwierdzenie zaniechania stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Zgromadzony materiał dowodowy w niniejszej sprawie nie daje jednak podstaw do takiego stwierdzenia.

Po pierwsze, należy wskazać, że w toku prowadzonego postępowania Spółka jedynie zadeklarowała zmianę kwestionowanych w pkt 1,2,3 sentencji niniejszej decyzji postanowień. Grupa Lar Real Estate Polonia nie przedstawiła jednak żadnych dowodów świadczących o zakończeniu przedstawiania projektów aneksów konsumentom, którzy podpisali umowy w oparciu o stary wzorzec umowy, prowadzącego do zgodności tych umów z obowiązującym prawem. Przekazała jedynie wzór nowoopracowanej umowy i projekt aneksu. Jak zostało wyżej podkreślone zadeklarowanie przez Przedsiębiorcę dokonania ww. czynności może co najwyżej świadczyć o przejawieniu zamiaru zaniechania praktyki. Dla stwierdzenia zaniechania stosowania praktyki istotne jest natomiast, by Przedsiębiorca przedstawił nowoopracowany wzorzec umowy i wykazał, że przedstawił wszystkim dotychczasowym klientom aneksy do wcześniej zawartych umów.

Po drugie, odnosząc się do wprowadzonych przez Spółkę zmian do treści kwestionowanych przez Prezesa UOKiK postanowień, należy podnieść, iż pozostawienie w art. 5 ust. 3 wzorca umowy, treści: „*Termin ukończenia budowy może ulec przedłużeniu (...) o czas trwania innych uzasadnionych i obiektywnych przyczyn, które bezpośrednio spowodują opóźnienie terminu ukończenia robót jak i również o czas niezbędny na usunięcie skutków ww. zdarzeń, w szczególności takich jak:(...)*” w dalszym ciągu wypełnia znamiona niedozwolonej klauzuli umownej wpisanej do rejestru pod poz. 882 i 883.

W tym stanie faktycznym nie jest zatem możliwe uznanie, że Przedsiębiorca zaniechał stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

#### **Mając powyższe na względzie należało orzec jak w punkcie I sentencji.**

Stosownie do art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes UOKiK 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. Kara ta ma charakter fakultatywny, co oznacza, że o celowości jej nałożenia Prezes UOKiK rozstrzyga każdorazowo biorąc pod uwagę okoliczności naruszenia przepisów ustawy.

Nakładając karę pieniężną określoną w art. 106 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy Prezes UOKiK bierze pod uwagę konieczność spełnienia przesłanek podmiotowych, tj. stwierdzenia, że naruszenie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów dokonało zostało co najmniej nieumyślnie. Konieczność uwzględniania przesłanki winy przy nakładaniu kar pieniężnych określonych w art. 106 ustawy o ochronie konkurencji



i konsumentów wynika bezpośrednio nie tylko z treści tego przepisu, ale również pozostaje, w zgodzie z orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego<sup>1</sup>.

Zgodnie z art. 83 Konstytucji RP, każdy ma obowiązek przestrzegania prawa Rzeczypospolitej Polskiej. Obowiązek znajomości i przestrzegania norm prawa ciąży tym bardziej na profesjonalnych uczestnikach obrotu rynkowego, takich jak Spółka. Podmioty profesjonalnie działające na rynku powinny mieć możliwość przewidzenia, że podejmowane przez nie działania zostaną uznane przez Prezesa UOKiK za niezgodne z ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów, nie mogą zatem skutecznie dowodzić braku świadomości naruszenia zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

W świetle obowiązujących przepisów prawa nieumyślność naruszenia przepisów ustawy nie wyklucza istnienia podstaw do nałożenia na przedsiębiorcę kary pieniężnej, choć zarazem może stanowić podstawę do złagodzenia wymiaru kary.

W niniejszej sprawie za udowodnione należy uznać, iż doszło do naruszenia przez Grupo Lar Real Estate Polonia określonego w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w sposób określony sentencji niniejszej decyzji.

W ocenie Prezesa UOKiK, opisane w niniejszej decyzji działanie Grupo Lar Real Estate Polonia powinno być temu Przedsiębiorcy kojarzyć z nieuchronnością naruszenia art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zawodowy (profesjonalny) charakter świadczenia usług wymaga prowadzenia działalności w sposób zapewniający poszanowanie dobrych obyczajów oraz słuszych interesów konsumentów, co wiąże się z respektowaniem obowiązujących przepisów prawa. Przedsiębiorca winien wiedzieć, że określając warunki umowne stosowane w obrocie konsumenckim nie może stosować klauzul uznanych przez SOKiK za abuzywne ani w inny sposób godzić w interesy swoich kontrahentów. Należy także zwrócić uwagę, że postanowienia wzorców umów, z którymi tożsame są postanowienie stosowane przez Spółkę zostały wpisane do rejestru klauzul abuzywnych w okresie od maja 2005 r. do kwietnia 2008 r. – w większości na długo przed wszczęciem niniejszego postępowania. Spółka miała, więc wystarczająco dużo czasu, aby dostrzec bezprawność swoich zachowań i podjąć odpowiednie kroki mające na celu doprowadzenie stosowanych wzorców umownych do stanu zgodności z prawem. Zauważyć przy tym należy, że rejestr postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone jest jawny, powszechnie dostępny, publikowany na stronie [www.uokik.gov.pl](http://www.uokik.gov.pl). Abuzywność postanowień wpisanych do tego rejestru jest jednoznaczna, a zakaz stosowania w obrocie postanowień w nim zamieszczonych nie powinien budzić jakichkolwiek wątpliwości.

W świetle powyższych okoliczności uzasadnione jest stwierdzenie, że działanie Grupo Lar Real Estate Polonia opisane sentencji niniejszej decyzji ma charakter co najmniej nieumyślny, jest zatem zawinione.

Art. 106 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przewiduje możliwość nałożenia na przedsiębiorcę kary pieniężnej w wysokości nie większej niż 10% przychodu, osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary. Ustawa nie przesądza bezwzględnie wysokości kary nakładanej przez Prezesa UOKiK, który decyduje o tym w każdym konkretnym przypadku, kierując się założeniem, że sankcja musi spełniać zarówno funkcję represyjną (nakładana jest za naruszenie ustawowych zakazów), jak i prewencyjną (ma zapobiegać podobnym naruszeniom w przyszłości i zniechęcać do naruszania prawa), zaś zagrożenie nią, czyli potencjalna możliwość nałożenia kary przez

---

<sup>1</sup> Orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 1 marca 1994 r. (sygn. akt U 7/93).

Prezesa UOKiK, nadaje jej charakter nadaje jej charakter dyscyplinujący<sup>2</sup>. Ustawa nie zawiera zamkniętego katalogu przesłanek, od których uzależniona jest wysokość kar nakładanych na przedsiębiorców. W art. 111 ustawy jedynie przykładowo wskazano, że Prezes UOKiK winien wziąć pod uwagę okres, stopień okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy. Jest jednak oczywiste, że na wysokość kary powinien wpływać również stopień naruszenia lub zagrożenia interesu publicznoprawnego.

Ustalając wysokość nałożonej na Przedsiębiorcę kary pieniężnej, Prezes UOKiK wziął pod uwagę następujące okoliczności, przemawiające za nałożeniem kary i uwzględnione przy określaniu jej wysokości:

- stwierdzono trzy praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów (Przedsiębiorca stosował w umowach z konsumentami trzy niedozwolone postanowienia umowne);
- stwierdzone naruszenia polegały na stosowaniu postanowień umownych wpisanych do powszechnie dostępnego rejestru klauzul niedozwolonych. Były one zatem naruszeniem tego rodzaju, że Przedsiębiorca z łatwością mógł mu zapobiec. Mimo to nie dopełnił wymaganego od profesjonalnych uczestników obrotu prawnego wymogu należytej staranności i nie dochował zgodności stosowanych umów z ww. rejestrem;
- brak aktywnego współdziałania z Prezesem Urzędu w trakcie niniejszego postępowania; Spółka dostarczyła żądane dokumenty z przekroczeniem terminu wyznaczonego przez Prezesa Urzędu, po ponownym wezwaniu.

Prezes UOKiK wziął pod uwagę następujące okoliczności – odnoszące się do charakteru naruszenia i stanowiące ocenę podmiotowej strony czynu przedsiębiorcy – przemawiające za ustaleniem wysokości kary na umiarkowanym poziomie:

- okoliczności sprawy wskazują na nieumyślny charakter naruszenia przez Spółkę zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów;
- Spółka nie była dotąd adresatem decyzji stwierdzającej stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów;
- Spółka niezwłocznie podjęła działania w celu zaniechania stosowania praktyki, chociaż podjęte działania nie zakończyły się ostatecznie zaniechaniem stosowania zarzucanej jej praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Stosownie do zapisu art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy, maksymalna kara może stanowić 10 % przychodu, co stanowi kwotę 3.954.773,68 zł. Przy ustalaniu wysokości kary Prezes Urzędu przyjął za podstawę obliczeń kwotę odpowiadającą wysokością przychodu osiągniętego przez Przedsiębiorcę z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w 2007 r. wynoszącego 39.547.736,80 zł.

Kara nakładana przez Prezesa Urzędu na podmioty, które dopuściły się stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów służy podkreśleniu naganności ocenianych zachowań. Decydując o nałożeniu kary i jej wysokości wzięto pod uwagę wszystkie ww. okoliczności. Orzeczona kara powinna stanowić dolegliwość dla uczestnika niniejszego postępowania, tak, aby jej nałożenie skutkowało w przyszłości zapobieżeniem zaistnienia podobnych sytuacji. Z drugiej strony należy też podkreślić wymiar edukacyjny i wychowawczy zastosowanego środka oraz wyrazić nadzieję, że odniesie on spodziewany

---

<sup>2</sup> Por.: wyrok SN z dnia 7 kwietnia 2004 r. (sygn. akt III SK 31/04).

skutek na przyszłość. Poza wymiarem indywidualnym kary, należy zwrócić uwagę na jej wymiar ogólny, funkcję odstrasżającą i wychowawczą w stosunku do innych uczestników rynku. W świetle powyższych okoliczności wysokość kary ustalono na poziomie **43 502,00 zł** (słownie: czterdzieści trzy tysiące pięćset dwa złote). Nałożona kara stanowi **ok. 1%** jej maksymalnej wysokości. Oceniając powyższe – występują okoliczności łagodzące – i ich zastosowanie wpłynęło na ustalenie ostatecznego wymiaru kary. W ocenie Prezesa Urzędu kara wymierzona w tej wysokości jest adekwatna do stopnia naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Prezes Urzędu, kierując się potrzebą zdecydowanego przeciwdziałania stosowaniu praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów uznał, że orzeczona kara powinna stanowić dolegliwość dla uczestnika niniejszego postępowania. W tym przypadku kara powinna spełnić jednak przede wszystkim funkcję prewencyjną i wychowawczą, tak, aby zapobiec w przyszłości naruszeniom przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

**Mając powyższe na względzie należało orzec jak w punkcie II sentencji.**

Zgodnie z art. 112 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie nr: **NBP O/O Warszawa 511010100078782231000000**.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów 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 w Warszawie.

Otrzymuje:

**Grupa Lar Real Estate Polonia Sp. z o.o.**

ul. Wspólna 47/49

00-684 Warszawa