



**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-61-41/07/MD

Łódź, dnia 30 kwietnia 2008 r.

DECYZJA Nr RŁO 15/2008

- I. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 134 poz. 939), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów wszczętego z urzędu przeciwko P.R.B. BUDOMAL A. Leśniak, R. Leśniak sp. j., ul. Al. Włókniarzy 221/225, 90-642 Łódź

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, działanie P.R.B. BUDOMAL A. Leśniak, R. Leśniak sp. j. z siedzibą w Łodzi, polegające na stosowaniu we wzorcu umowy pn.: Umowa Rezerwacyjna.../RW/2007, postanowienia umownego, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, o treści:
„Wszelkie spory wynikłe na tle niniejszego porozumienia rozstrzygane będą przez właściwy dla Spółki sąd powszechny w Łodzi”

i stwierdza się jej zaniechanie z dniem 1 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.) i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 134 poz. 939)

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

nakłada się na P.R.B. BUDOMAL A. Leśniak, R. Leśniak sp. j., ul. Al. Włókniarzy 221/225, 90-642 Łódź **karę pieniężną** w wysokości 1 400,00 zł (słownie: jeden tysiąc czterysta złotych), płatną do budżetu Państwa.

Uzasadnienie

W dniu 10 sierpnia 2007 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – zwany dalej: „Prezes Urzędu” – wszczął postępowanie wyjaśniające, którego celem było wstępne ustalenie, czy działania Artura Leśniaka, zam. w Łodzi i Rafała Leśniaka, zam. w Łodzi, prowadzących wspólnie działalność gospodarczą pod nazwą BUDOMAL Przedsiębiorstwo Remontowo Budowlane s.c. Artur Leśniak, Rafał Leśniak z siedzibą w Łodzi w zakresie stosowanych wzorców umów nie naruszają chronionych prawem interesów konsumentów uzasadniających podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach lub wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.) – zwana dalej: „ustawa o okik”. W toku postępowania, Prezes Urzędu ustalił, iż na skutek przekształcenia spółki cywilnej w spółkę jawną, nastąpiła zmiana organizacyjna firmy Przedsiębiorstwo Remontowo – Budowlane „BUDOMAL” s.c. Artur Leśniak, Rafał Leśniak, na P.R.B. „BUDOMAL” A. Leśniak, R. Leśniak spółka jawna.

W wyniku przeprowadzonej kontroli wzorca umowy stosowanego przez P.R.B. BUDOMAL A. Leśniak, R. Leśniak sp. j. – zwana dalej: „Spółką”, Prezes Urzędu zakwestionował postanowienie analizowanego wzorca umowy 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”.

W dniu 10 października 2007 r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu Postanowieniem Nr 1/61-41/07 (dowód: karty Nr 1 – 2) postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania, przez P.R.B. BUDOMAL A. Leśniak, R. Leśniak sp. j., ul. Al. Włókniarzy 221/225, 90-642 Łódź, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na stosowaniu postanowienia wzorca umowy, które zostało 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 stosowanie we wzorcu umowy pn.: *Umowa Rezerwacyjna.../RW/2007*, postanowienia umownego o treści: *„Wszelkie spory wynikłe na tle niniejszego porozumienia rozstrzygane będą przez właściwy dla Spółki sąd powszechny w Łodzi”*, które jest zbieżne z postanowieniem umownym wpisanym pod numerem 772 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: karty Nr 3 – 4), Spółka oświadczyła, iż wycofała z obrotu przedmiotową umowę, jak również nie jest stroną żadnej takiej umowy, a w konsekwencji zaprzestała stosowania postanowienia, co do którego istnieje podejrzenie, że może stanowić niedozwolone postanowienie umowne. Jednocześnie Spółka wskazała, iż użycie przez nią w przedmiotowej umowie kwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowienia wynikało z charakteru umowy, która jedynie z nazwy była umową rezerwacyjną, a w istocie stanowiła rodzaj listu intencyjnego stron, który miał stanowić podstawę do zawarcia w przyszłości umowy przedwstępnej sprzedaży po określeniu przez strony elementów przedmiotowo istotnych takiej umowy. Spółka podkreśliła, iż umowa rezerwacyjna jest umową nienazwaną, a ze względu na swój charakter zbliżoną do umowy przedwstępnej. Biorąc pod uwagę, iż Spółka w stosowanej umowie nie wskazała ceny ani podstaw do jej wyliczenia, nie można uznać danej umowy za umowę przedwstępną

sprzedaży. Powyższe daje podstawę, zdaniem Spółki, do uznania, iż umowa ta nie zawierała istotnych postanowień umowy, stąd nie może być uznana ani za umowę rezerwacyjną ani umowę przedwstępną, a stosownie do treści art. 66 k.c., nie mogła być uznana również za ofertę sprzedaży. (dowód: karty Nr 16 – 17).

Spółka pismem z dnia 4 grudnia 2007 r. przekazała kopie umów zawartych według wzorca umowy pn. Umowa Rezerwacyjna.../RW/2007 wraz z dowodami rozwiązania tych umów i zwrotów wpłaconych zaliczek (dowód: karty Nr 25 – 52). Jednocześnie Spółka wyjaśniła, iż przez określenie wycofania z obrotu przedmiotowej umowy, Spółka rozumie zaprzestanie jej stosowania na przyszłość oraz rozwiązanie wszystkich dotychczas zawartych umów.

W kolejnym piśmie z dnia 19 grudnia 2007 r. (dowód: karty Nr 57 – 59) Spółka podniosła, iż każda z umów przedstawianych konsumentom była ustalana odrębnie, a przekazany projekt umowy, który już nie obowiązuje i nie obowiązywał w dacie wszczęcia postępowania w sprawie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, stanowił jedynie podstawę do prowadzenia negocjacji. Dodatkowo Spółka podniosła, iż zawarła jedynie 6 umów, w których są zawarte kwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia, spośród których wszystkie 6 umów zostało rozwiązanych przed dniem wszczęcia postępowania w przedmiotowej sprawie, tj. przed dniem 10 października 2007 r., a w konsekwencji sam projekt przestał obowiązywać. We wszystkich przypadkach, poza jednym, pobrane przez Spółkę zaliczki zostały zwrócone przed dniem wszczęcia postępowania przez Prezesa Urzędu, stąd nie istniały żadne zobowiązania, które łączyłyby strony. Ponadto Spółka podkreśliła, iż od dnia 14 lipca 2007 r., kiedy to została zawarta ostatnia z umów, nie posługiwała się przedmiotowym projektem umowy, gdyż nie zawierała żadnych umów z jego wykorzystaniem. Spółka wyjaśniła, iż na wezwanie Prezesa Urzędu do przekazania stosowanych wzorców umów, przedstawiła przedmiotowy projekt umowy wyłącznie z powodu, iż była zawarta umowa według tego wzorca, a nie dlatego, iż był on wykorzystywany przez Spółkę w obrocie gospodarczym. Mając na uwadze powyższe, Spółka wskazała, iż zaprzestała stosowania kwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowienia z własnej woli jeszcze przed wszczęciem przedmiotowego postępowania.

W dniu 1 kwietnia 2008 r. Spółka przekazała rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r.

W dniu 2 kwietnia 2008 r. Prezes Urzędu zawiadomił Spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego i możliwości zapoznania się z aktami sprawy (dowód: karty Nr 69 – 70). Spółka skorzystała z tej możliwości i jej pełnomocnik zapoznał się z aktami sprawy w dniu 18 kwietnia 2008 r. (dowód: karta Nr 71).

Prezes Urzędu ustalił co następuje:

Spółka jest przedsiębiorcą wpisanym do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000277310, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego. Zgodnie z przedstawionym aktualnym odpisem z rejestru przedsiębiorców przedmiotem działalności Spółki jest m.in. wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, a także kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (dowód: karty Nr 9 – 14).

Przedmiotem analizy Prezesa Urzędu w ramach niniejszego postępowania był wzorzec umowy – w rozumieniu art. 384 § 1 k.c. – pn. Umowa Rezerwacyjna.../RW/2007, stosowany przez Spółkę przy zawieraniu umów z konsumentami (dowód: karty Nr 7 – 8).

We wskazanym powyżej wzorcu umowy Spółka ustaliła jednostronnie następujące postanowienie:

„Wszelkie spory wynikłe na tle niniejszego porozumienia rozstrzygane będą przez właściwy dla Spółki sąd powszechny w Łodzi” (dowód: karta Nr 8).

Ponadto ustalono, że Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów – zwany dalej: „Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów” – w wyroku z dnia 27 marca 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 39/04) uznał za niedozwolone następujące postanowienie:

„Do rozstrzygania sporów wynikających z tej umowy właściwe będą sądy powszechne w Łodzi”.

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 3 lipca 2006 r. pod numerem 772, do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

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

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

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 9 listopada 2006 r., pod numerem 922, do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Spółka zawarła 6 umów według stosowanego przez nią wzorca umowy rezerwacyjnej, w tym ostatnia umowa została zawarta w dniu 14 lipca 2007 r. (dowód: karty Nr: 29 – 31, 32 – 34, 37 – 39, 40 – 42, 45 – 47, 48 – 50). Każda z umów zawierała postanowienie § 3 ust. 3, o treści: *„W przypadku nie zawarcia Umowy Przedwstępnej lokalu mieszkalnego w terminie określonym w § 2 ust. 2 Umowy, bez względu na przyczynę, zaliczka, o której mowa w § 3 ust. 1 Umowy podlega zwrotowi bez oprocentowania na rzecz Nabywcy w terminie 14 dni od dnia upływu terminu, określonego w § 2 ust. 2 Umowy a niniejszą Umowę będziemy uważać za rozwiązana”* (dowód: karty Nr: 30, 33, 38, 41 – 42, 46, 49) oraz postanowienia § 4 ust. 1 i 2 o treści: *„1. Termin zawarcia Umowy Przedwstępnej lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 2 ust. 2 Umowy może być przedłużony za porozumieniem stron (...) 2. Przedłużenie terminu, o którym mowa w § 4 ust. 1 stanowi zmianę niniejszej Umowy i wymaga zachowania trybu określonego w § 5 Umowy.”* (dowód: karty Nr: 31, 34, 39, 42, 47, 50).

Do żadnej z umów rezerwacyjnych zawartych przez Spółkę nie został podpisany aneks wprowadzający inny termin zawarcia umowy przedwstępnej niż określony w umowie rezerwacyjnej. Nie została również zawarta żadna umowa przedwstępna. Każda z umów rezerwacyjnych, na skutek zastosowania wiążącego strony umowy przytoczonego powyżej postanowienia § 3 ust. 3, została rozwiązana z dniem upływu terminu do zawarcia umowy przedwstępnej. Jedna z umów rezerwacyjnych przewidywała zawarcie umowy przedwstępnej w terminie do dnia 30 września 2007 r. (dowód: karta Nr 41). Natomiast pozostałe umowy rezerwacyjne, tj. 5 umów, przewidywało zawarcie umowy przedwstępnej w terminie do dnia 30 lipca 2007 r. (dowód: karty Nr: 30, 33, 38, 46, 49). Spółka zwróciła zaliczki tym konsumentom, którzy je uiszcili na poczet przyszłej transakcji (dowód: karty Nr : 27, 35, 43, 51).

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) nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji. Wskazany przepis zawiera otwarty katalog działań stanowiących praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów.

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

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

Ad. 1) Stosownie do art. 4 pkt 1 ustawy o okik, ilekroć w ustawie jest mowa o przedsiębiorcy, rozumie się przez to przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej (...). Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn. Dz. U. z 2007 r. Nr 155, poz. 1095 ze zm.) jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Za przedsiębiorców uznaje się także wspólników spółki cywilnej w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej. Ponadto, zgodnie z art. 14 ust. 1 ww. ustawy przedsiębiorca może podjąć działalność gospodarczą po uzyskaniu wpisu do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym. Przepis art. 2 ww. ustawy definiuje działalność gospodarczą jako zarobkową działalność wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopaliny 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 – P.R.B. BUDOMAL A. Leśniak, R. Leśniak sp. j. – i jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000277310. Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, a także kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

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

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

Jak zostało wskazane powyżej, przepis art. 24 ust. 2 ustawy o okik zawiera przykładowy katalog praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do art. 24 ust. 2 pkt 1, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Na mocy art. 479⁴⁵ § 1 k.p.c., Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów jest obowiązany przesyłać Prezesowi Urzędu odpis każdego prawomocnego wyroku uwzględniającego powództwo o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Na podstawie takich wyroków, Prezes Urzędu jest zobowiązany do prowadzenia rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, stosownie do art. 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 nieznanymi 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

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.

wyrazów lub zmianie użytych wyrazów, jeżeli zmiany te nie prowadzą do zmiany istoty klauzuli.

Prezes Urzędu odrzuca twierdzenia Spółki, iż stosowana przez nią umowa jedynie z nazwy była umową rezerwacyjną i nie można jej uznać ani za umowę rezerwacyjną ani za umowę przedwstępną, jak również za ofertę sprzedaży, natomiast w istocie stanowiła rodzaj listu intencyjnego stron. Prezes Urzędu zwraca uwagę, iż z treści § 6 stosowanego przez Spółkę wzorca umowy wynika, iż – w *sprawach nieuregulowanych w Umowie stosuje się przepisy kodeksu cywilnego*. Natomiast list intencyjny będący pisemną, wstępną deklaracją określającą cele i zamiary stron nie jest w prawie polskim przedmiotem regulacji ustawowej i nie ma mocy prawnie wiążącej. Z kolei postanowienie § 1 ust. 3 pkt 4 Umowy Rezerwacyjnej.../RW/2007, o treści: „(...) *Powyższa Umowa nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów prawa cywilnego, co akceptuje Nabywca*” było kwestionowane przez Urząd jako niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c. (sygn. akt RŁO-62-11/07/MD). Stosownie do art. 66 § 1 k.c. oświadczenie drugiej stronie woli zawarcia umowy stanowi ofertę, jeżeli określa istotne postanowienia tej umowy. Przedstawiany konsumentom przez Spółkę wzorzec umowy określał istotne postanowienia umowy rezerwacyjnej, tj. strony umowy, główne świadczenia stron, termin zawarcia umowy przedwstępnej. Ponadto podkreślenia wymaga fakt, iż umowy zawierane na rynku usług deweloperskich są umowami nienazwanymi, nie stanowią stypizowanego w kodeksie cywilnym rodzaju umowy. Brak jest również legalnej definicji lub innych przepisów wyraźnie lub wprost regulujących ten typ umów. Niemniej jednak ich zasadnicze elementy zostały ukształtowane w praktyce obrotu prawnego-gospodarczego. Wśród takich umów można wyróżnić umowy rezerwacyjne, zawierane między nabywcą a deweloperem. Zazwyczaj umowa rezerwacyjna ma charakter umowy wzajemnej, konsensualnej (umowa zawarta jest za porozumieniem stron, a przedmiotem umowy nie jest jeszcze wybudowanie, czy przeniesienie własności lokalu mieszkalnego), odpłatnej (obowiązek wniesienia przez klienta opłaty rezerwacyjnej), umowy zobowiązującej do zawarcia w określonym terminie jednej z pozostałych umów na rynku usług deweloperskich (umowa przedwstępna, umowa ostateczna – rozporządzająca – przenosząca własność lokalu mieszkalnego na nabywcę). Biorąc pod uwagę powyższe, można uznać, iż stosowany przez Spółkę wzorzec umowy stanowił wzór umowy rezerwacyjnej.

Prezes Urzędu odrzuca również twierdzenie Spółki, iż każda z umów przedstawianych konsumentom była ustalana odrębnie, a przekazany projekt umowy stanowił jedynie podstawę do prowadzenia negocjacji. Spółka w piśmie z dnia 22 sierpnia 2007 r. oświadczyła, iż przekazuje wzór umowy rezerwacyjnej stosowanej przy realizowanej przez nią inwestycji pod nazwą „Liściasta Park”, a wzór tej umowy stanowi aktualnie jedyny wzorzec umowy stosowany przez firmę w obrocie z klientami. Brak jest w sprawie dowodu, iż postanowienia przedmiotowego wzorca były w całości uzgadniane indywidualnie z konsumentem. Kwestionowane w niniejszym postępowaniu postanowienie jest zawarte, w niezmienionej treści, w każdej z sześciu umów rezerwacyjnych zawartych przez Spółkę. Biorąc pod uwagę fakt, iż Spółka przedstawiała konsumentom do zaakceptowania gotowe, opracowane przez nią, według wzorca umowy pn. Umowa Rezerwacyjna .../RW/2007, wzory umów oznaczone kolejnymi numerami, należy stwierdzić iż Spółka w prowadzonej działalności gospodarczej stosowała wzorzec umowy.

W ocenie Prezesa Urzędu stosowane przez Spółkę we wzorcu umowy pn. Umowa Rezerwacyjna.../RW/2007 następujące postanowienie jest tożsame z postanowieniami wpisanymi, odpowiednio pod numerami 772 i 922 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

„Wszelkie spory wynikłe na tle niniejszego porozumienia rozstrzygane będą przez właściwy dla Spółki sąd powszechny w Łodzi”.

Równocześnie należy przytoczyć treść postanowień wpisanych, odpowiednio pod numerami 772 i 922 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zgodnie z którymi:

„Do rozstrzygania sporów wynikających z tej umowy właściwe będą sądy powszechne w Łodzi”.

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

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 27 marca 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 39/04) uznał, iż postanowienie, wpisane na mocy ww. wyroku pod numerem 772 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, narusza art. 385¹ § 1 k.c. Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 100/05) uznał, iż postanowienie, wpisane na mocy ww. wyroku pod numerem 922 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, narusza art. 385¹ § 1 k.c., gdyż wyłącza zasadę właściwości ogólnej i przemiennej sądu, a to może stanowić dodatkową dolegliwość dla kupującego, a także ograniczać realizację przysługujących mu uprawnień. Postanowienie uznane przez sąd za niedozwolone stanowi tzw. klauzulę prorogacyjną i ustala wyłączną właściwość sądu do rozpoznania ewentualnych sporów z umowy na podstawie siedziby przedsiębiorcy. Postanowienie stosowane przez Spółkę oraz postanowienia wpisane do rejestru, o którym mowa wyżej, odpowiednio pod numerami 772 i 922, mogą zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień dotyczy wskazania sądu właściwego dla rozpoznania sporu wynikłego na gruncie umowy i każde z nich ustala wyłączną właściwość sądu na podstawie siedziby przedsiębiorcy. Stosowanie obu postanowień wywołuje tożsame skutki, bowiem w przypadku powstania sporu na tle wykonywania umowy, postanowienia te bezprawnie narzucają konsumentom właściwość miejscową sądu i ograniczają ich prawa do wytoczenia powództwa, wynikające z przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o właściwości ogólnej. Ponadto, zarówno Spółka, której został postawiony zarzut w przedmiotowym postępowaniu, jak i przedsiębiorca, który stosował we wzorcu umowy postanowienie uznane za niedozwolone na mocy wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 17 sierpnia 2006 r. (pierwotny adresat postanowienia uznanego za niedozwolone) prowadzili działalność gospodarczą na rynku usług deweloperskich.

Konsekwencją stosowania przez Spółkę postanowienia wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest wprowadzenie do wzorca umowy postanowienia bezwzględnie zakazanego. 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 we wzorcu umowy pn. Umowa Rezerwacyjna.../RW/2007, postanowienia wskazanego w sentencji decyzji jest bezprawne.

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

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

W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem praw nieograniczonej i nieokreślonej liczby konsumentów, którzy zapoznali się, bądź mogli zapoznać się z dostępnym wzorcem umowy zawierającym postanowienie, które zostało 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 wzorcu umowy postanowienia, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, Spółka stosowała postanowienie, którego stosowania zakazano. Takie działanie Spółki godzi w zbiorowe interesy konsumentów.

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

Jak wynika z ustaleń dokonanych w niniejszej decyzji, Spółka zaprzestała w ogóle stosowania wzorca umowy pn. Umowa Rezerwacyjna.../RW/2007. Natomiast każda z umów rezerwacyjnych, którymi Spółka była związana, na skutek zastosowania wiążącego strony umowy postanowienia § 3 ust. 3, została rozwiązana z dniem upływu terminu do zawarcia umowy przedwstępnej. Ostatnia z umów rezerwacyjnych została rozwiązana z upływem dnia 30 września 2007 r.

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

W odniesieniu do argumentacji Spółki, iż zaprzestała stosowania kwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowienia z własnej woli jeszcze przed wszczęciem postępowania, Prezes Urzędu zwraca uwagę, iż zaniechanie stosowania praktyki przez Spółkę nastąpiło z powodu rozwiązania umów rezerwacyjnych, a nie na skutek działań podjętych przez Spółkę polegających bądź na zmianie kwestionowanego w przedmiotowym postępowaniu postanowienia bądź jego wykreśleniu ze stosowanego wzorca umowy oraz wiążących Spółkę umów. Ponadto biorąc pod uwagę treść przepisu art. 105 ustawy o okik, zgodnie z którym, nie wszczyna się postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, jeżeli od końca roku, w którym zaprzestano ich stosowania, upłynął rok, należy stwierdzić, iż nie ma znaczenia w niniejszym postępowaniu fakt, że praktyka została zaniechana z dniem 1 października 2007 r., a postępowanie zostało wszczęte w dniu 10 października 2007 r.

Zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy o okik, nie wydaje się decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24. W takim przypadku, Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy

konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania, przy czym ciężar udowodnienia okoliczności zaniechania stosowania zarzucanej praktyki spoczywa na przedsiębiorcy.

Wobec spełnienia przesłanek koniecznych do stwierdzenia praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o okik oraz przesłanek wydania decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania wskazanych w art. 27 ustawy o okik, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt I sentencji.

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

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

Na wysokość kary w przedmiotowej sprawie miał wpływ zawodowy (profesjonalny) charakter prowadzonej przez Spółkę działalności na rynku usług deweloperskich, około półroczny okres stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów oraz podjęcie przez Urząd działań na podstawie art. 31 pkt 13 ustawy o okik i wystąpienie do Spółki w sprawie ochrony praw i interesów konsumentów w zakresie stosowania przez Spółkę niedozwolonych postanowień umownych we wzorcu umowy (sygn. akt RŁO-62-11/07/MD), 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 przed wszczęciem 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. 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 1 400,00 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
Dyrektor Delegatury

Barbara Romańczak-Graca

Otrzymuje:

Radca Prawny Artur Wasilewski
Kancelaria Radcy Prawnego

ul. Skarbowa 27
91-473 Łódź

pełnomocnik

P.R.B. BUDOMAL A. Leśniak, R. Leśniak sp. j.
ul. Al. Włókniarzy 221/225
90-642 Łódź