

DELEGATURA UOKiK W KATOWICACH

Katowice, dnia 21. 04. 2008r.

RKT – 61 – 24/08/AD

DECYZJA Nr RKT - 07/2008

Stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 134, poz. 939),

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:
po przeprowadzeniu wszczętego z urzędu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko Makaros Sp. z o.o. w Mysłowicach, ul. Kormoranów 31:

I. Na podstawie art. 26 ust. 1 o ochronie konkurencji i konsumentów **uznaje się** za niezgodne z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **naruszające zbiorowe interesy konsumentów praktyki polegające na** stosowaniu w zawieranych z konsumentami umowach rezerwacji następujących postanowień wzorca umowy, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.):

1. *„ZAMAWIAJĄCY zobowiązuje się do zawarcia umowy notarialnej zakupu zabudowanej nieruchomości ze SPRZEDAJĄCYM w planowanym terminie do dnia W przypadku wcześniejszego zakończenia robót, SPRZEDAJĄCY zawiadomi ZAMAWIAJĄCEGO listem poleconym o terminie zawarcia umowy notarialnej. ZAMAWIAJĄCY zobowiązuje się do dotrzymania tak wyznaczonego terminu. (...)”*,
2. *„(...) W razie braku porozumienia, spory będzie rozstrzygał właściwy dla siedziby rzeczowo Sąd w Katowicach” i nakazuje się zaniechanie ich stosowania.*

II. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nakłada się na Makaros Sp. z o.o. karę pieniężną w wysokości 5000 zł (słownie: pięciu tysięcy złotych), płatną do budżetu państwa, z tytułu naruszenia zakazu, o jakim mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w punkcie I 1 – 2 sentencji niniejszej decyzji.

III. Na podstawie art. 77 ust. 1 w związku z art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów obciąża się Makaros Sp. z o.o. w Mysłowicach kosztami opisanego na wstępie postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz zobowiązuje się tego przedsiębiorcę do zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kosztów postępowania w kwocie 45 zł (słownie: czterdziestu pięciu złotych).

Uzasadnienie

W imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwanego dalej także Prezesem Urzędu) przeprowadzono postępowanie wyjaśniające (sygn. akt RKT-405-50/07/AD) w sprawie działalności Makaros Sp. z o.o. w Mysłowicach (zwaney dalej także spółką lub przedsiębiorcą), w toku którego powzięto podejrzenie, że może ona stosować praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów wskazane w sentencji tej decyzji. W związku z powyższym, postanowieniem nr 1 z dnia 07. 01. 2008r. (dowód: karta nr 1) wszczęto z urzędu niniejsze postępowanie. W poczet dowodów zaliczono dokumenty rejestrowe (dowód: karty nr 7 - 12), umowy rezerwacji faktycznie zawarte z konsumentami (dowód: karty nr 13 – 15) oraz przykładową umowę sprzedaży nieruchomości i przedwstępną umowę sprzedaży (dowód: karty nr 18 – 21), pisma spółki zawierające wyjaśnienia na temat prowadzonej przez nią działalności (dowód: karty nr 6 i 17). W toku niniejszego postępowania spółka ustosunkowała się do postawionych zarzutów w piśmie z dnia 09. 01. 2008r. (dowód: karta nr 22), przesłała umowy rezerwacji faktycznie zawarte z konsumentami (dowód: karty nr 23 – 25), przedłożyła dwie wersje zmienionego wzoru umowy rezerwacji (dowód: karty nr 26 i 30) oraz przekazała informacje na temat osiągniętego przez nią w 2007r. przychodu i dochodu (dowód: karta nr 34). Po otrzymaniu zawiadomienia o zakończeniu zbierania materiału dowodowego spółka nie skorzystała w wyznaczonym terminie z przysługującego jej prawa do zapoznania się z aktami sprawy.

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

Makaros Sp. z o.o. Mysłowicach została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000225655 (dowód: karty nr 9 – 12). Spółka ta prowadzi działalność deweloperską, w ramach której zawiera z konsumentami umowy rezerwacji (dowód: karty nr 13 – 15, 23 – 25). Przedmiotowe umowy rezerwacji są zawierane wedle opracowanego przez przedsiębiorcę wzoru. Zgromadzone w toku postępowania wyjaśniającego i zaliczone następnie w poczet dowodów w niniejszym postępowaniu umowy z konsumentami obejmują następujące postanowienia umowne:

- § 2 ust. 3: „*ZAMAWIAJĄCY zobowiązuje się do zawarcia umowy notarialnej zakupu zabudowanej nieruchomości ze SPRZEDAJĄCYM w planowanym terminie do dnia W przypadku wcześniejszego zakończenia robót, SPRZEDAJĄCY zawiadomi ZAMAWIAJĄCEGO listem poleconym o terminie zawarcia umowy notarialnej. ZAMAWIAJĄCY zobowiązuje się do dotrzymania tak wyznaczonego terminu. (...)*”
- § 3 ust. 5: „*(...) W razie braku porozumienia, spory będzie rozstrzygał właściwy dla siedziby rzeczowo Sąd w Katowicach*”(dowód: karty nr 13 – 15).

W toku niniejszego postępowania administracyjnego spółka ustosunkowała się do postawionych jej zarzutów w piśmie z dnia 09. 01. 2008r. (dowód: karta nr 22), w którym wskazała, że nie było jej wolą wprowadzanie do umów regulacji mogących naruszać interesy konsumentów i że nie miała ona świadomości, iż stosując ww. postanowienia naraża się na zarzut naruszenia interesów konsumentów. Poinformowała ona, że mając na uwadze zakres prowadzonej działalności i obszar z którego w przeważającej mierze pochodzą jej klienci, wyznaczono jako właściwy sąd w Katowicach. Spółka dodała, że nie otrzymywała żadnych sygnałów niezadowolenia ze strony klientów w przypadku wcześniejszego zakończenia robót budowlanych, jak i nie miała ze strony klientów żadnych uwag odnośnie treści umów. W piśmie tym przedsiębiorca oświadczył, że zmodyfikował wykorzystywany przez niego

wzór umowy, na dowód czego wzorzec ten został przekazany w załączeniu (dowód: karty nr 26). Spośród zawartych w nim regulacji wyeliminowano rozważane postanowienia, przy czym pierwsze usunięto całkowicie, natomiast z drugiego usunięto kwestionowane ostatnie zdanie. Spółka zobowiązała się do jego wykorzystywania w obrocie konsumenckim, jednakże faktycznie wzorzec ten nigdy nie wszedł w życie.

W zamian za to spółka przedłożyła w załączeniu do pisma z dnia 23. 01. 2008r. (dowód: karta nr 29) nowy wzór umowy (dowód: karta nr 30), który nie obejmował ani pierwszego z wymienianych powyżej postanowień, ani też drugiego z nich. Spółka podała (dowód: karta nr 29), że przedmiotowy wzorzec będzie stosowany od dnia 23. 01. 2008r. W toku prowadzonego postępowania przedsiębiorca przekazał trzy umowy z konsumentami z dnia 30. 11. 2007r. i z dnia 17. 12. 2007r., przy zawieraniu których zastosowany był jednak jeszcze stary wzorzec (dowód: karty nr 23 – 25). W ramach niniejszego postępowania spółka przedstawiła zmieniony wzorzec umowy, który wprowadzono w życie z dniem 23. 01. 2008r., lecz nie dokonała zmian umów zawartych przed tym terminem, które nadal obejmują postanowienia, które wzbudziły zastrzeżenia Prezesa Urzędu.

Pismem z dnia 19. 03. 2008r. (dowód: karty nr 33) spółka poinformowała o osiągniętym przez nią w 2007r. przychodzie i dochodzie ogółem oraz podała niniejsze dane w odniesieniu do działalności deweloperskiej. Z przekazanych informacji wynika, że spółka osiągnęła w 2007r. ogółem przychód w wysokości 7 751 663,25 zł (słownie: siedmiu milionów siedmiuset pięćdziesięciu jeden złotych sześciuset sześćdziesięciu trzech złotych dwudziestu pięciu groszy) i przychód z działalności deweloperskiej w wysokości 7 511 766,06 zł (słownie: siedmiu milionów pięciuset jedenastu tysięcy siedmiuset sześćdziesięciu sześciu złotych sześciu groszy).

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

I.

Stosownie do art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów ochrona interesów przedsiębiorców i konsumentów podejmowana w ramach działań Prezesa Urzędu jest prowadzona w interesie publicznym. Działania oparte na przepisach niniejszej ustawy są zatem podejmowane w interesie publicznym, w celu ochrony interesów zbiorowości, a nie wprost poszczególnych uczestników rynku. Naruszenie interesu publicznego stanowi bezwzględny warunek do uznania kompetencji Prezesa Urzędu do rozstrzygnięcia określonej sprawy. Interes publiczny zostaje naruszony wówczas, gdy oceniane działania godzą w interesy ogólnospołeczne i dotyczą szerokiego kręgu uczestników rynku i poprzez to powodują zaburzenia w jego prawidłowym funkcjonowaniu. Uwzględniając charakter praktyk opisanych w niniejszej decyzji należało stwierdzić, że w rozważanej sprawie przesłanka naruszenia interesu publicznoprawnego sformułowana w art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów została spełniona. Badane praktyki przedsiębiorcy, które opisano szczegółowo poniżej, godzą w interesy nie tylko poszczególnych osób, ale przede wszystkim w interesy ogółu konsumentów, całej ich zbiorowości. Niekorzystne skutki prowadzonych przez przedsiębiorcę działań mają wpływ na szeroką grupę konsumentów, którzy zawarli z nim umowy rezerwacji. Stanowią one zagrożenie także dla wszystkich tych konsumentów, którzy potencjalnie mogą stać się kontrahentami przedsiębiorcy, przeciwko któremu jest prowadzone niniejsze postępowanie. Jego zachowania oddziałują lub mogą oddziaływać na nieoznaczoną grupę osób, której skład ulega zmianom. Potencjalnie każdy może bowiem zawrzeć umowę dotyczącą rezerwacji nieruchomości, co naraża szeroką rzeszę podmiotów na niekorzystne konsekwencje wymierzonych przeciwko nim praktyk. Dodać należy, że zgodnie

z art. 1 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów ustawa ta reguluje zasady i tryb przeciwdziałania praktykom naruszającym zbiorowe interesy konsumentów, jeżeli praktyki te wywołują lub mogą wywoływać skutki na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Dla stwierdzenia, że dana praktyka godzi w zbiorowe interesy konsumentów wystarczające jest więc wykazanie, że potencjalnie istniało zagrożenie naruszenia interesów w skutek np. zastosowania określonego postanowienia w umowach z konsumentami w przypadku zaistnienia określonych okoliczności.

Aby możliwe było stwierdzenie naruszenia art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów muszą kumulatywnie zostać spełnione następujące przesłanki:

- określone zachowanie przedsiębiorcy musi być bezprawne,
- zachowanie to musi godzić w zbiorowe interesy konsumentów.

Zachowanie należy ocenić jako bezprawne, gdy przedsiębiorca podejmuje działania sprzeczne z ustawą lub nie wykonuje obowiązków, które na nim ciążyą. Przykład takiego zachowania może stanowić posługiwanie się w obrocie konsumenckim postanowieniami umownymi uznanymi za niedozwolone i wpisanymi do prowadzonego przez Prezesa Urzędu rejestru. Do umów rezerwacji zawieranych przez deweloperów stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego. Przy ocenie ich regulacji uwzględnia się także postanowienia uznane za niedozwolone przez sądy, zasadniczo przez Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej także SOKiK), a następnie wpisane do prowadzonego przez Prezesa Urzędu rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (zwanego dalej także rejestrem). Zachowania przedsiębiorców sprzeczne z regulacjami Kodeksu cywilnego oraz polegające na stosowaniu klauzul abuzywnych figurujących w rejestrze, a zatem bezprawne, jeśli godzą w zbiorowe interesy konsumentów mogą zostać uznane za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, o jakich mowa w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Druga z przesłanek jest spełniona, gdy dane działanie lub zaniechanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów, jako zbiorowości. Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów chroni interesy ogółu konsumentów, interesy nieograniczonej liczby podmiotów, których nie da się zidentyfikować, interesy konsumentów, jako zjawiska o charakterze instytucjonalnym, zbiorowym. Jak wskazano powyżej zachowania spółki dotyczą interesów całej zbiorowości konsumentów, a zatem w niniejszym przypadku ta przesłanka została spełniona. Zagadnienie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów nie będzie oddzielnie poruszane przy poszczególnych praktykach wymienionych w punktach I 1 – 2 przedmiotowej decyzji, gdyż w przypadku obu praktyk kwestia ta kształtuje się identycznie, co uzasadnia odniesienie się do niniejszego problemu łącznie w tym miejscu.

1.

W § 2 ust. 3 umów rezerwacji spółka posługuje się klauzulami o następującym brzmieniu: *„ZAMAWIAJĄCY zobowiązuje się do zawarcia umowy notarialnej zakupu zabudowanej nieruchomości ze SPRZEDAJĄCYM w planowanym terminie do dnia W przypadku wcześniejszego zakończenia robót, SPRZEDAJĄCY zawiadomi ZAMAWIAJĄCEGO listem poleconym o terminie zawarcia umowy notarialnej. ZAMAWIAJĄCY zobowiązuje się do dotrzymania tak wyznaczonego terminu. (...)”*.

Wszystkie zgromadzone umowy rezerwacji zawarte z konsumentami obejmują niniejsze postanowienie. Przedsiębiorca posługuje się opracowanym przez siebie wzorcem, a rozważane umowy nie są w badanym zakresie negocjowane. Na mocy przedmiotowego postanowienia dopuszczono zakończenie robót w terminie wcześniejszym niż końcowy podany w umowie i zobowiązano konsumenta do odbioru nieruchomości po otrzymaniu zawiadomienia określającego datę zawarcia umowy przenoszącej jej własność. Na

okoliczność wcześniejszego wykonania umowy nie pozostawiono konsumentowi wyboru. Zostaje on więc niejako zmuszony do odebrania świadczenia przedstawianego przez przedsiębiorcę. Sytuacja taka może okazać się dla konsumenta problematyczna, gdyż może łączyć się z koniecznością wcześniejszego uzyskania środków pieniężnych, a z uwagi na nieokreślony precyzyjnie termin konsument może być do tego nieprzygotowany z przyczyn nie leżących po jego stronie, lecz z powodu działań przedsiębiorcy. Takie ukształtowanie badanego stosunku prawnego powoduje stworzenie dla konsumenta niekorzystnej sytuacji dlatego, że może on zostać narażony na dodatkowe obciążenia finansowe, jak na przykład koszty kredytu, którego pierwotnie nie planował zaciągać albo utrata oprocentowania z lokaty oszczędnościowej. Powyższe okoliczności przemawiają za tym, że posługując się niniejszą klauzulą przedsiębiorca godzi w interesy konsumentów. Z tego względu niniejsze postanowienie należy uznać za sprzeczne z art. 385¹ § 1 Kc, zgodnie z którym postanowienia umowy zawieranej z konsumentem niezgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny. Stosownie do art. 385¹ ust. 3 tej ustawy za niezgodnione indywidualnie uważa się te postanowienia, na które konsument nie miał rzeczywistego wpływu, w szczególności, gdy postanowienie to przejęto ze wzorca, co ma miejsce w niniejszym przypadku. Postanowienie to narusza również art. 385³ pkt 19 Kc, który stanowi, że za niedozwolone uważa się postanowienia umowne, które przewidują wyłącznie dla kontrahenta konsumenta jednostronne uprawnienie do zmiany, bez ważnych przyczyn, istotnych cech świadczenia.

Jak wskazał Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 26 kwietnia 2006r. (sygn. akt VI ACa 1209/05) klauzula jest abuzywna, gdy rażąco narusza interesy konsumenta. Przytaczając argumentację tego Sądu zawartą w ww. wyroku należy stwierdzić, że zasadniczo można przyjąć, iż chodzi o takie sytuacje, w których w rażący sposób zostaje naruszona równowaga interesów stron umowy i to przez to, że jedna z nich wykorzystuje swoją przewagę układając konkretny wzorzec. Do „rażącego” naruszenia interesów konsumentów dochodzi wówczas, gdy ma miejsce znaczne odchylenie przyjętego uregulowania od zasady uczciwego wyważenia praw i obowiązków. Jak wskazał Sąd Apelacyjny, dokonując oceny niniejszych kwestii należy kierować się zasadami wyrażonymi w dyrektywie Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich, która w art. 3 przewiduje, że klauzula jest nieuczciwa, gdy naruszając zasadę wzajemnego zaufania powoduje istotną i nieusprawiedliwioną dysproporcją praw i obowiązków na niekorzyść konsumenta. Pojęcie rażącego naruszenia interesów konsumenta można utożsamiać z istotną i nieusprawiedliwioną dysproporcją praw i obowiązków na jego niekorzyść. W niniejszej sprawie zachodzi podejrzenie, że w wyniku zastosowania ww. regulacji mogło dojść do krzywdzącego dla konsumentów uprzywilejowania przedsiębiorcy, co jest niezgodne z zasadami uczciwego obrotu gospodarczego.

W wyroku z dnia 4 sierpnia 2004r. (sygn. akt XVII AmC 44/03) SOKiK stwierdził, że postanowienie dopuszczające wcześniejsze wykonanie umowy jest niedozwoloną klauzulą umowną. Na mocy niniejszego wyroku oceniana przez SOKiK klauzula została wpisana do rejestru pod numerem 543, a jej treść jest następująca: *„Terminy wykonania poszczególnych etapów robót oraz terminy płatności za nie, określone w Planie Płatności mogą ulec skróceniu, na co Inwestor wyraża zgodę”*. W uzasadnieniu do przywołanego wyroku SOKiK podniósł, że ww. klauzula pozwala w sposób dowolny i bez odwołania się do ograniczenia zmian powodowanych ważnymi przyczynami zmieniać termin wykonania umowy i co za tym idzie termin płatności. SOKiK zwrócił uwagę, że przyjęcie takiego rozwiązania nie można

uzasadniać tym, iż co do zasady inwestorowi zależy na tym, żeby jego dom został wybudowany jak najszybciej, skoro wiąże się to z przyspieszoną płatnością w terminie przez niego nieplanowanym. SOKiK stwierdził, że stawia to konsumenta w niekorzystnej sytuacji, w której może on być narażony na straty powodowane np. kosztami kredytu, utratą oprocentowania lokaty. Na gruncie takich ustaleń SOKiK orzekł, że opisywana klauzula narusza art. 385³ pkt 19 Kc.

Posługiwanie się w obrocie konsumenckim klauzulami wpisanymi do rejestru jest zakazane prawem. Prezes Urzędu może stwierdzić stosowanie przez przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na posługiwaniu się postanowieniem wzorca umownego, które zostało wpisane do rejestru, bez względu na to, czy wpis dotyczy tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu jest prowadzone postępowanie, czy też nie. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 2 grudnia 2005r. (sygn. akt VI ACa 760/05) wskazał, że zgodnie z art. 23 a ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t. j. Dz. U. z 2005r. Nr 244, poz. 2080 ze zm.) praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest posługiwanie się postanowieniem wpisanym do rejestru w oderwaniu od zagadnienia, czy wpis do rejestru powstał w związku ze stosowaniem wzorca umowy przez ten podmiot, co do którego bada się stosowanie praktyki. Sąd Apelacyjny w Warszawie wskazał też, że naruszenie interesów konsumentów może nastąpić w wyniku działań podmiotów, które stosują klauzule abuzywne wpisane do rejestru, przy czym wpis do rejestru związany jest z działaniami innych kontrahentów konsumentów. Podobne twierdzenie Sąd Apelacyjny zawarł we wcześniejszym wyroku, tj. w orzeczeniu z dnia 29 września 2005r. (sygn. akt VI ACa 381/05), gdzie przywołując stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 19 grudnia 2003r. III CZP 95/03 (OSNC 2005/2/25), wskazał, że wyrok uwzględniający powództwo przez uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazanie ich stosowania ma, zgodnie z art. 479⁴³ Kodeksu postępowania cywilnego (zwanego dalej także Kpc), od chwili wpisania do odpowiedniego rejestru, skutek także wobec osób trzecich. Zgodnie ze stanowiskiem SOKiK wyrażonym w wyroku z dnia 25 maja 2005r. (sygn. akt XVII Ama 46/04), dla uznania, iż określona klauzula jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do rejestru klauzul niedozwolonych wystarczy stwierdzenie, że mieści się ona w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru i nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Czynnikiem przesądzającym o podobieństwie dwóch klauzul powinien być zatem zamiar, cel, jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame. Trafność wyżej opisanego stanowiska potwierdził również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006r. (sygn. III SZP 3/06). Pomimo, iż powyżej przywołane orzeczenia zapadły pod rządami ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z 2000r., to orzecznictwo to należy uznać za aktualne także w bieżącym stanie prawnym. Na gruncie obecnie obowiązującej ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z 2007r. rozważna kwestia została uregulowana w analogiczny sposób, a zatem nie występują różnice, które nakazywałyby odmienną ocenę prawną badanego zagadnienia. Tę część uzasadnienia, która dotyczy zasad uznawania poszczególnych klauzul za tożsame i możliwości kwalifikowania określonych zachowań przedsiębiorców za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów polegające na stosowaniu klauzul wpisanych do rejestru, należy odnieść także do praktyki opisaney w kolejnym punkcie niniejszej decyzji. W tym miejscu warto dodatkowo zwrócić uwagę, że w wyroku z dnia 19 czerwca 2002r. (sygn. akt XVII AmC 34/01) SOKiK orzekł, że przy ocenie abuzywności klauzuli nie ma znaczenia sposób organizacji lub specyfiki działalności prowadzonej przez przedsiębiorcę, którego wzorzec podlega abstrakcyjnej kontroli w trybie sądowym, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w ww. uchwale z dnia 13

lipca 2006r. Sąd ten podniósł, że uwzględniając *ratio legis* ustawy oraz kierując się potrzebą zapewnienia skuteczności przepisów implementujących właściwe dyrektywy unijne należy zaakceptować stanowisko, zgodnie z którym wpis postanowienia wzorca do rejestru skutkuje tym, że zakazane jest posługiwanie się wpisaną klauzulą we wszystkich wzorcach umów. Powyższe potwierdza to, że katalog niedozwolonych postanowień umownych został sformułowany w oderwaniu od rodzaju umowy lub gałęzi gospodarki, w której umowa została zawarta. Za takim rozwiązaniem zdaniem Sądu Najwyższego przemawiają obok argumentów językowo – systemowych, względy celowościowe i funkcjonalne. Przyjęcie takiego rozwiązania sprzyja uniknięciu sytuacji, w których zaistniałaby konieczność prowadzenia kilku postępowań, z których każde musiałyby zakończyć się identycznym rozstrzygnięciem. Sąd Najwyższy podkreślił, że jeżeli SOKiK uzna określoną klauzulę za niedozwoloną i zostanie ona wpisana do rejestru, każdy z przedsiębiorców, który stosuje tę klauzulę w swoim wzorcu, dopuszcza się praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Sąd Najwyższy stwierdził również, że praktyki takiej dopuszcza się każdy, kto stosuje klauzulę wprawdzie nie identyczną pod względem językowym, ale wywołującą tożsamy skutek. W niniejszym przypadku wykazano jednak dalej idącą ostrożność. Rozważono więc okoliczność, z jakich umów pochodzą porównywane klauzule. Oba rozważane postanowienia pochodzą z umów zawieranych z konsumentami przez deweloperów, dotyczą wybudowania nieruchomości. Na gruncie poczynionych ustaleń należało stwierdzić, że rozważane klauzule są tożsame.

W związku z tym, że postanowienie, którym posługuje się spółka w umowach rezerwacji jest podobne do klauzuli wpisanej do rejestru, a posługiwanie się nim godzi w interesy konsumentów, doszło do naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Dla dokonania takiej kwalifikacji prawnej opisywanego czynu nie ma znaczenia, czy dotychczasowi klienci spółki faktycznie zostali pokrzywdzeni, czy spółka skorzystała względem nich z uprawnienia do zmiany terminu spełnienia świadczeń, a zatem czy nastąpiły okoliczności będące skutkiem posługiwania się rozważaną klauzulą. Stosownie do art. 1 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przepisy tej ustawy znajdują bowiem zastosowanie także w przypadku, gdy dana praktyka wywołuje lub może wywołać skutki na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego spółka poinformowała o wprowadzonej zmianie polegającej na wyeliminowaniu z wykorzystywanego przez nią wzorca umowy sprzecznego z prawem postanowienia zawartego pierwotnie w § 2 ust. 3. Przedsiębiorca zobowiązał się także do stosowania tak zmodyfikowanego wzorca w przyszłości przy zawieraniu umów z konsumentami. Aby było jednak możliwe stwierdzenie zaniechania stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów opisanej w tym punkcie decyzji, przedsiębiorca musiałby wprowadzić zmiany do umów już obowiązujących, które zawarto z wykorzystaniem wzorca w pierwotnym brzmieniu. Tego jednak spółka nie dokonała, co zadecydowało o tym, że należało stwierdzić, iż praktyka trwa nadal.

2.

Druga z praktyk ocenianych w ramach niniejszego postępowania administracyjnego polega na posługiwaniu się w obrocie konsumenckim w umowach rezerwacji następującym postanowieniem umownym: „(...) *W razie braku porozumienia, spory będzie rozstrzygał właściwy dla siedziby rzeczowo Sąd w Katowicach*”.

Na mocy przedmiotowej regulacji zastrzeżono, że właściwym do rozstrzygania ewentualnych sporów powstałych na tle umowy będzie sąd w Katowicach. W tym miejscu zauważyć warto,

że bieżąca inwestycja jest prowadzona w Sosnowcu, przedsiębiorca ma siedzibę w Mysłowicach, a konsumenci, z którymi są zawierane umowy mają różne miejsca zamieszkania, niejednokrotnie w miejscowościach innych, niż wyżej wymienione. Bez względu na stan faktyczny w konkretnej sprawie sądem właściwym do rozpatrzenia sporu będzie sąd w Katowicach. Obrane przez przedsiębiorcę miejsce jest dla niego korzystne, gdyż Katowice sąsiadują z Mysłowicami.

Właściwość miejscowa sądu, który jest kompetentny do rozstrzygania sporów cywilnych, została określona w przepisach Kodeksu postępowania cywilnego. Zasadniczo, zgodnie z art. 27 ust. 1 Kpc powództwo wytacza się przed sądem właściwym ze względu na miejsce zamieszkania lub siedziby pozwanego. W rozważanej sprawie, stosownie do tego przepisu, gdyby z powództwem występowała przeciwko konsumentowi spółka, musiałaby to zrobić przed sądem oznaczonym wedle miejsca zamieszkania konsumenta. Stosownie do art. 34 Kpc w sprawach o ustalenie istnienia umowy, jej wykonanie, rozwiązanie lub unieważnienie, jak też o odszkodowanie z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy można wytoczyć przed sądem wyznaczonym według miejsca wykonania umowy. W niniejszej sprawie miejsce spełnienia przez konsumentów świadczeń pieniężnych oznaczono wskazując odpowiedni rachunek bankowy, na jaki mają zostać wpłacone stosowne opłaty. Miejscem spełnienia świadczenia przez przedsiębiorcę będzie miejsce położenia nieruchomości, której dotyczy umowa. Kwestionowaną regulację umowną należy uznać za klauzulę abuzywną ze względu na to, że ogranicza tak przedsiębiorcy, jak i konsumentowi możliwość wyboru sądu, który zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania cywilnego trzeba uznać za właściwy do rozstrzygnięcia sporu powstałego na tle wiążącej ich umowy. Postanowienia ograniczające możliwość wytaczania powództw na podstawie przepisów o właściwości ogólnej oraz przemiennej uznawane są za niezgodne z ww. art. 385¹ § 1 Kc. Klauzule takie naruszają również art. 385³ pkt 23 Kc, który stanowi, że za niedozwolone uważa się postanowienia umowne, które wyłączają jurysdykcję sądów polskich lub poddają sprawę pod rozstrzygnięcie sądu polubownego polskiego lub zagranicznego albo innego organu, a także narzucają rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy. Z sytuacją taką mamy do czynienia w rozważanym przypadku. W wyroku z dnia 10 listopada 2004 roku (sygn. akt XVII AmC 81/03) SOKiK orzekł, że postanowienia tego typu stanowią zagrożenie dla konsumentów w sytuacjach, gdy zmuszałoby to ich do prowadzenia procesu przed sądem w odległej miejscowości. Naraża to konsumentów na niedogodności związane z koniecznością dotarcia do takiej miejscowości, co pociąga za sobą konieczność poczynienia większych nakładów finansowych oraz wywołuje potrzebę poświęcenia większej ilości czasu. Kwestia niewłaściwego ukształtowania klauzuli prorogacyjnej wielokrotnie była poddawana ocenie SOKiK. W związku z tym w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone figuruje wiele klauzul, na mocy których uznano za właściwy sąd w konkretnym mieście, w wyniku czego pominięte zostały przepisy Kodeksu postępowania cywilnego o właściwości sądowej. W odniesieniu do przedsiębiorców działających w branży dotyczącej nieruchomości są to następujące postanowienia:

- „*Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez właściwy sąd w Poznaniu*”, które zostało uznane za niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 23 września 2004r. (sygn. akt XVII AmC 51/03), a następnie wpisane do rejestru pod numerem 691,
- „*Do rozstrzygania sporów wynikających z tej umowy właściwe będą sądy powszechne w Łodzi*.”, które zostało uznane za niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 27 marca 2006r. (sygn. akt XVII AmC 39/04), a następnie wpisane do rejestru pod numerem 772.

Klauzula sądowa oceniana w ramach przedmiotowego postępowania jest tożsama z wyżej przytoczonymi postanowieniami wpisanymi do rejestru, gdyż we wszystkich przywołanych

regulacjach przyjęto analogiczne rozwiązania. Z uwagi na to, że porównywane klauzule są tożsame, a praktyka polegająca na posługiwaniu się kwestionowaną regulacją godzi w zbiorowe interesy konsumentów, należało ją ocenić jako niezgodną z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Podobnie jak w przypadku pierwszej z klauzul opisanych w niniejszej decyzji, w czasie trwania przedmiotowego postępowania przedsiębiorca wyeliminował z wykorzystywanego przez niego wzorca umowy zakwestionowaną regulację. Także i w tym przypadku okoliczność ta nie pozwoliła jednak na stwierdzenie zaniechania stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, gdyż niewłaściwe unormowanie nadal funkcjonuje w umowach zawartych przed datą wprowadzenia w życie nowego wzoru umowy rezerwacji. Stąd należało orzec, jak w punkcie I 2 sentencji niniejszej decyzji.

II.

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu może skorzystać z uprawnienia do nałożenia na przedsiębiorcę stosującego praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów kary pieniężnej w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary. Kara taka może być nałożona bez względu na to, czy przedsiębiorca dopuścił się naruszenia celowo, czy też nieumyślnie. Stosownie do art. 111 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych, w tym kar określonych w art. 106 tej ustawy, należy uwzględnić w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy.

W punktach I 1 – 2 niniejszej decyzji stwierdzono stosowanie przez przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów opisanych szczegółowo powyżej. Praktyki te polegają na posługiwaniu się w obrocie konsumenckim klauzulami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych. Fakt, że wyżej opisane praktyki są związane ze stosowaniem wzoru umowy zawierającego regulacje proponowane konsumentom wskazuje na powtarzalność zachowania przedsiębiorcy i jego długotrwały charakter. Zważyć też trzeba na wagę umów zawieranych przez dewelopera, które łączą się ze znacznymi obciążeniami finansowymi konsumentów i wysokim ryzykiem. Przywołane okoliczności uzasadniają nałożenie na przedsiębiorcę kary pieniężnej.

Przychód osiągnięty przez przedsiębiorcę w 2007r. wyniósł 7 751 663,25 zł (słownie: siedem milionów siedemset pięćdziesiąt jeden złotych sześćset sześćdziesiąt trzy złote dwadzieścia pięć groszy), w związku z czym maksymalna kara, jaka mogłaby w niniejszym przypadku zostać wymierzona, to 775 166 zł (słownie siedemset siedemdziesiąt pięć tysięcy sto sześćdziesiąt sześć złotych). Przy ustalaniu wysokości kary Prezes Urzędu wziął pod uwagę okoliczność, że przedsiębiorca dopuścił się naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy. Na wymiar kary wpłynęła też okoliczność, że w zakresie opisanym w punkcie I niniejszej decyzji spółka niezwłocznie po otrzymaniu zawiadomienia o wszczęciu niniejszego postępowania podjęła powyżej wskazane działania mające na celu usunięcie uchybień. Pomimo, iż starania te nie spowodowały zaniechania stosowania niezgodnych z prawem praktyk, nie doprowadziły do całkowitego ich wyeliminowania, to należy poczytać je jako okoliczność łagodzącą.

Kara nakładana przez Prezesa Urzędu na przedsiębiorcę, który dopuścił się stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów służy podkreśleniu naganności ocenianego zachowania. Przedsiębiorca, jako podmiot o wieloletnim doświadczeniu, powinien wiedzieć, że określając warunki umowne nie może stosować praktyk godzących w interesy słabszych uczestników rynku, jakimi są konsumenci. W prawdzie przedsiębiorca podnosił, że nie miał świadomości, iż zastosowane przez niego regulacje mogą zostać uznane

za niezgodne z prawem, a jego celem w żadnym wypadku nie było działanie godzące w interesy konsumentów, to dla stwierdzenia naruszenia art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie jest konieczne poczynienie ustalenia, z którego wynikałoby, że działanie przedsiębiorcy było celowe. Kwestia ta ma też jednak wpływ na wymiar wymierzanej kary. Decydując o nałożeniu kary i jej wysokości wzięto pod uwagę wszystkie ww. okoliczności, jak i możliwości finansowe przedsiębiorcy. Orzeczonej karze 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 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 5000 zł (słownie: pięciu tysięcy złotych), co stanowi 0,0645 % osiągniętego przez spółkę w 2007r. przychodu, 0,645 % maksymalnego wymiaru kary oraz 0,0666 % przychodu osiągniętego z działalności deweloperskiej. 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 orzeczonej karze 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. Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie II sentencji.

III.

Zgodnie z art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu rozstrzyga o kosztach w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie. W myśl art. 77 ust. 1 tej ustawy, jeżeli w wyniku postępowania Prezes Urzędu stwierdził naruszenie przepisów ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia, jest obowiązany ponieść koszty postępowania. Niniejsze postępowanie w sprawie stosowania przez przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostało wszczęte z urzędu, a w jego wyniku Prezes Urzędu w punkcie I 1 – 2 sentencji decyzji stwierdził naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Kosztami niniejszego postępowania są wydatki związane z korespondencją prowadzoną przez Prezesa Urzędu z przedsiębiorcą. W związku z powyższym postanowiono obciążyć ww. spółkę kosztami postępowania w wysokości 45 zł (słownie: czterdziestu pięciu złotych).

Zgodnie z art. 112 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów karę pieniężną należy uiszczyć w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów: NBP o/o Warszawa Nr 51101010100078782231000000.

Koszty niniejszego postępowania przedsiębiorca obowiązany jest wpłacić na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie w NBP o/o Warszawa Nr 51101010100078782231000000.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479²⁸ § 2 Kpc – 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 Katowicach.

W przypadku jednak kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w punkcie III niniejszej decyzji, stosownie do art. 81 ust. 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z 479²⁸ § 1 pkt 2 Kpc, należy wnieść zażalenie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Katowicach w terminie tygodnia od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

DYREKTOR DELEGATURY
URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI
I KONSUMENTÓW W KATOWICACH

Maciej Fragsztajn

Otrzymują:

1. Makaros Sp. z o.o.
ul. Kormoranów 31
41 – 400 Mysłowice

2. a/a