



**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-61-6()/09/TD

Łódź, dnia 29 czerwca 2009 r.

DECYZJA Nr RŁO 8/2009

- I. Na podstawie art. 26 ust. 1 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 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 praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów wszczętego z urzędu przeciwko PRO-INWEST Sp. z o.o. z siedzibą w Konstantynowie Łódzkim, ul. Srebrzyńska 9, 95-050 Konstantynów Łódzki

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów działanie PRO-INWEST Sp. z o.o. z siedzibą w Konstantynowie Łódzkim polegające na stosowaniu 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 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego poprzez stosowanie we wzorcu umowy pn. „UMOWA PRZEDWSTĘPNA NR...” następujących postanowień umownych o treści:

1. „Sprzedający jest uprawniony do odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Kupującego w przypadku opóźnienia w zapłacie którejkolwiek raty, o której mowa w załączniku nr 3 do umowy, powyżej 30 dni”,
2. „W przypadku zaistnienia sporów, właściwym dla ich rozpoznania będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Sprzedającego”.

i nakazuje się zaniechanie jej stosowania.

- II. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.) 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 PRO-INWEST Sp. z o.o. z siedzibą w Konstantynowie Łódzkim, karę pieniężną w wysokości 4.581,00 zł (słownie: cztery tysiące pięćset osiemdziesiąt złotych), płatną do budżetu Państwa.

III. Na podstawie art. 77 ust. 1 w związku z art. 80 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)

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

obciąża się PRO-INWEST Sp. z o.o. z siedzibą w Konstantynowie Łódzkim, kosztami opisanego na wstępie postępowania w sprawie stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów oraz zobowiązuje się **PRO-INWEST Sp. z o.o. z siedzibą w Konstantynowie Łódzkim** do zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kosztów postępowania w kwocie 23,00 zł (słownie: dwadzieścia trzy złote).

Uzasadnienie

W ramach postępowania wyjaśniającego wszczętego w dniu 9 grudnia 2008 r., Prezes Urzędu dokonał kontroli wzorców umów stosowanych przez „PRO-INWEST” Sp. z o.o. z siedzibą w Konstantynowie Łódzkim (zwany dalej: „Przedsiębiorca”). W wyniku przeprowadzonej kontroli, Prezes Urzędu zakwestionował postanowienia aktualnie stosowanego wzorca umowy, zawierające zapisy o podobnej treści do zapisów postanowień umownych wpisanych 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.) – zwanej dalej: „k.p.c.” lub „Kodeksem postępowania cywilnego”. W związku z powyższym, w dniu 20 kwietnia 2009 r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu Postanowieniem Nr 1/61-6/09 (dowód: karty Nr 1 – 2) postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez „PRO-INWEST” Sp. z o.o. z siedzibą w Konstantynowie Łódzkim praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na stosowaniu we wzorcu umowy postanowień wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, o treści:

- „*Sprzedający jest uprawniony do odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Kupującego w przypadku opóźnienia w zapłacie którejkolwiek raty, o której mowa w załączniku nr 3 do umowy, powyżej 30 dni*”,

- „*W przypadku zaistnienia sporów, właściwym dla ich rozpoznania będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Sprzedającego*”.

zamieszczonych we wzorcu umowy pn.: „UMOWA PRZEDWSTĘPNA NR...”, co może stanowić naruszenie 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.) – zwana dalej „ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów”.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania (dowód: karta Nr 3), Przedsiębiorca – za pośrednictwem ustanowionego pełnomocnika – w piśmie z dnia 29 maja 2009 r. (data wpływu: 2 czerwca 2009 r., dowód: karty Nr 60 – 61) stwierdził, iż kwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia wzorca umowy nigdy nie znalazły faktycznego zastosowania. Zdaniem Przedsiębiorcy nie było przypadku „rzeczywistego skonsumowania zastrzeżonego uprawnienia do odstąpienia od umowy wskutek opóźnienia

konsumenta w spłacie raty ceny”. Nigdy nie doszło również „do sporu sądowego i nie było tym samym nawet sposobności do próby skorzystania przez Przedsiębiorcę z zastrzeżonej umową klauzuli o właściwości miejscowej sądu”. Przedsiębiorca podkreślił zatem, że nie doszło do faktycznego naruszenia interesów konsumentów, a jedynie do „kreacji ryzyka wystąpienia takich naruszeń w przyszłości”.

Pismem z dnia 7 maja 2009 r. (data wpływu: 11 maja 2009 r.) w odrębnym postępowaniu prowadzonym pod sygnaturą akt RŁO-62-5/09/TD Przedsiębiorca przedstawił wzorce umów, w których dokonano korekty treści postanowień, zakwestionowanych w zakresie ww. odrębnego postępowania. Wprowadzone modyfikacje nie uwzględniły jednak zarzutów postawionych Przedsiębiorcy w niniejszym postępowaniu w sprawie podejrzenia naruszenia zbiorowych interesów konsumentów (dowód: karty Nr 71 - 75). Mimo to Przedsiębiorca podkreślił, że „po ujawnieniu niedostrzeganego przez niego wcześniej ryzyka naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, dokonał wszystkich zalecanych korekt w postanowieniach stosowanych wzorcach umów przedwstępnych, całkowicie uwzględniając w tym zakresie stanowisko Urzędu”.

W dniu 10 czerwca 2009 r. Prezes Urzędu zawiadomił Przedsiębiorcę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego i możliwości zapoznania się z aktami sprawy.

Prezes Urzędu ustalił co następuje:

PRO-INWEST Sp. z o.o. z siedzibą w Konstantynowie Łódzkim jest przedsiębiorcą wpisanym do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000258597, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego. Zgodnie z przedstawionym aktualnym odpisem z rejestru przedsiębiorców przedmiotem działalności Przedsiębiorcy jest m.in. budownictwo, działalność w zakresie projektowania budowlanego, urbanistycznego i technologicznego (dowód: karty Nr 51 – 54).

Przedmiotem analizy Prezesa Urzędu w niniejszym postępowaniu był wzorzec umowy – w rozumieniu art. 384 § 1 k.c. – pn. „UMOWA PRZEDWSTĘPNA Nr .../...” stosowany przez Przedsiębiorcę przy zawieraniu umów z konsumentami przy realizacji inwestycji mieszkaniowych (dowód: karty Nr 42 – 50). Przedsiębiorca stosuje przedmiotowy wzorzec umowy począwszy od stycznia 2009 r. (dowód: karta Nr 5).

W ww. wzorcu umowy ustalono jednostronnie następujące postanowienia:

1. § 4 ust. 3: „*Sprzedający jest uprawniony do odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Kupującego w przypadku opóźnienia w zapłacie którejkolwiek raty, o której mowa w załączniku nr 3 do umowy, powyżej 30 dni*” (dowód: karta Nr 44),
2. § 13: „*W przypadku zaistnienia sporów, właściwym dla ich rozpoznania będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Sprzedającego*” (dowód: karta Nr 47).

Prezes Urzędu ustalił, że Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów – zwany dalej: „SOKiK” – w wyroku z dnia 28 stycznia 2008 r. (sygn. akt XVII Amc 109/07) uznał za niedozwolone następujące postanowienia:

„Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części)

ceny sprzedaży lub jakiejkolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy"

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 15 kwietnia 2008 r. pod numerem 1375 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

SOKiK w wyroku z dnia 23 listopada 2006 r. (sygn. akt XVII Amc 156/05) uznał za niedozwolone również następujące postanowienie:

„Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki”.

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 23 stycznia 2007 r., pod numerem 1007, do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. Ponadto w wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt AmC 100/05) SOKiK 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.

Zgodnie z oświadczeniem Przedsiębiorcy zawartym w piśmie z dnia 9 marca 2009 r., zawarł on na podstawie kwestionowanego wzorca umowy siedem umów z konsumentami (dowód: karta Nr 5).

Przedsiębiorca zrealizował w zakresie budownictwa mieszkaniowego (*tajemnica przedsiębiorcy*) (dowód: karta Nr 6)

Przedstawione przez Przedsiębiorcę w toku odrębnego postępowania prowadzonego równolegle pod sygnaturą akt RŁO-62-5/09/TD nowe wzorce umów nie uwzględniały zarzutów postawionych przez Prezesa Urzędu w niniejszym postępowaniu. (dowód: karty Nr 71 - 75)

Przedsiębiorca osiągnął w 2008 r. przychód w wysokości (*tajemnica przedsiębiorcy*) zł (słownie złotych: *tajemnica przedsiębiorcy*). (dowód: karty Nr 60 oraz 62 – 65)

Prezes Urzędu zważył co następuje:

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów – 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 ochronie konkurencji i konsumentów 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 ochronie konkurencji i konsumentów, 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 kopalin ze złóż, a także działalność zawodową, wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły.

Podmiot przeciwko któremu toczy się postępowanie, to spółka z ograniczoną odpowiedzialnością będąca spółką kapitałową, której odrębna ustawa przyznaje osobowość prawną. Zgodnie z art. 12 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2000 r. Nr 94, poz. 1037 ze zm.), spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z chwilą wpisu do rejestru staje się spółką z ograniczoną odpowiedzialnością i uzyskuje osobowość prawną. Jak wskazano powyżej, Przedsiębiorca, będący stroną niniejszego postępowania działa pod firmą – PRO-INWEST Sp. z o.o. i jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000258597. Przedmiotem działalności Przedsiębiorcy jest m.in. budownictwo, działalność w zakresie projektowania budowlanego, urbanistycznego i technologicznego.

W związku z powyższym, Prezes Urzędu stwierdza, że pierwsza przesłanka art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów została spełniona.

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

Jak zostało wskazane powyżej, przepis art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów 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., SOKiK jest obowiązany przysyłać Prezesowi Urzędu odpis każdego prawomocnego wyroku uwzględniającego powództwo o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Na podstawie takich wyroków, Prezes Urzędu jest zobowiązany do prowadzenia rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, stosownie do art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Przepis art. 479⁴⁵ § 3 k.p.c. ustanawia zasadę tzw. formalnej jawności rejestru, stanowiąc, że rejestr jest jawny. Jawność rejestru oznacza, że rejestr jest dostępny dla każdego zainteresowanego, czyli każdy ma do niego prawo wglądu. Skutkiem formalnej jawności rejestru jest niemożność zasłaniania się nieznajomością

dokonanych w nim wpisów. W rejestrze tym przytacza się treść postanowień wzorców umowy uznanych przez SOKiK 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 SOKiK 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 i skutki są takie same, choć konstrukcja gramatyczna, szyk wyrazów w zdaniu mogą być 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 SOKiK 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 ochronie konkurencji i konsumentów¹ dopuszcza się każdy z przedsiębiorców, który wprowadza do stosowanych klauzul zmiany o charakterze kosmetycznym, polegające np. na przedstawieniu szyku wyrazów lub zmianie użytych wyrazów, jeżeli zmiany te nie prowadzą do zmiany istoty klauzuli.

W ocenie Prezesa Urzędu stosowane przez Przedsiębiorcę we wzorcu umowy postanowienie, o treści:

„Sprzedający jest uprawniony do odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Kupującego w przypadku opóźnienia w zapłacie którejkolwiek raty, o której mowa w załączniku nr 3 do umowy, powyżej 30 dni”

jest tożsame z postanowieniem wpisanym pod numerem 1375 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o treści:

„Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiejkolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona

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.

odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy".

SOKiK w wyroku z dnia 28 stycznia 2008 r. (sygn. akt XVII Amc 109/07) uznał ww. postanowienie za zapis kształtujący prawa i obowiązki strony kupującej w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i tym samym rażąco naruszający jej interesy w zakresie, w jakim ustanawia dla strony sprzedającej prawo do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym bez uprzedniego wyznaczenia stronie kupującej dodatkowego terminu do wykonania ciężącego na niej obowiązku zapłaty ceny czy też innych należności. Jak stwierdził dalej SOKiK, postanowienie to stoi w sprzeczności z dyspozycją art. 491 § 1 k.c., której treść powinna być uwzględniona przy konstruowaniu przez stronę sprzedającą wzorca przedwstępnej umowy sprzedaży. Sąd tym samym podzielił stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 22 listopada 2005 r. (sygn. akt VI ACa 177/2005), zgodnie z którym nie uwzględnienie przez przedsiębiorcę w ramach zawieranych umów, treści przepisów prawa dotyczących tego rodzaju umów w tym znaczeniu, że proponowane warunki realizacji świadczenia są mniej korzystne, niż rozwiązania wynikające z tych przepisów – nawet, jeśli nie są to przepisy bezwzględnie obowiązujące – należy uznać za działanie sprzeczne z dobrymi obyczajami. W konsekwencji – jak stwierdził SOKiK – nie wyznaczenie w kwestionowanym zapisie stronie kupującej będącej w zwłoce w wykonaniu ciężącego na niej obowiązku dodatkowego terminu do jego spełnienia stanowi naruszenie klauzuli generalnej wskazanej w art. 385¹ § 1 k.c. W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienie stosowane przez Przedsiębiorcę oraz postanowienie wpisane do rejestru, o którym mowa wyżej, pod numerem 1375 mogą zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień nie uwzględnia treści przepisu art. 491 § 1 k.c., zgodnie z którym, jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni dodatkowy termin do wykonania z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia umowy. Oba postanowienia, pomimo różnic w sformułowaniu treści, mają tożsamy charakter i skutek ich stosowania jest identyczny. Nie wyznaczenie w powyższych postanowieniach – stronie kupującej będącej w zwłoce w zapłacie raty ceny sprzedaży – dodatkowego terminu do spełnienia ciężącego na niej obowiązku, stanowi naruszenie klauzuli generalnej wskazanej w art. 385¹ § 1 k.c. Ponadto, zarówno PRO-INWEST Sp. z o.o., jak i przedsiębiorca, który stosował we wzorcu umowy postanowienie uznane za niedozwolone na mocy ww. wyroku SOKiK, prowadzili działalność gospodarczą na rynku usług deweloperskich.

W ocenie Prezesa Urzędu, stosowane przez Przedsiębiorcę we wzorcu umowy postanowienie, o treści:

„W przypadku zaistnienia sporów, właściwym dla ich rozpoznania będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Sprzedającego”

jest tożsame z postanowieniem wpisanym pod numerem 1007 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o treści:

„Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki”,

jak również z postanowieniem wpisanym pod numerem 922 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o treści:

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

SOKiK w wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 100/05) uznał – odnosząc się do treści ostatniego z ww. postanowień – iż narusza ono 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 kwestionowane przez Prezesa Urzędu oraz postanowienia wpisane do rejestru, o którym mowa wyżej, pod numerami 922 i 1007 mogą zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień dotyczy wskazania sądu właściwego dla rozpoznania sporu wynikłego na gruncie umowy stosowanej na rynku usług deweloperskich i każde z nich ustala wyłączną właściwość sądu (bądź na podstawie siedziby przedsiębiorcy bądź poprzez wskazanie wprost sądu właściwego w danej miejscowości). Stosowanie obu postanowień wpisanych do rejestru oraz postanowienia stosowanego przez Przedsiębiorcę 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. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, mówiąc o właściwości miejscowej sądu, można wyróżnić właściwość: ogólną, przemiennej i wyłączną. Podstawowa zasada dotycząca właściwości ogólnej została wyrażona w art. 27 § 1 k.p.c., zgodnie z którym, powództwo wytacza się przed sąd pierwszej instancji, w którego okręgu pozwany ma miejsce zamieszkania. W przypadku, gdy powodem jest deweloper, to sądem właściwym jest sąd, w którego okręgu konsument ma miejsce zamieszkania. Nie w każdym przypadku sądem właściwym będzie sąd w Pabianicach (z treści wzorców umów nie wynika, iż kontrahentami Przedsiębiorcy mogą być tylko osoby mające miejsce zamieszkania w powiecie pabianickim). Z kolei istota właściwości przemiennej polega na tym, że obok sądu właściwości ogólnej zostaje wskazany inny jeszcze sąd, przed który można wytoczyć powództwo. Wybór sądu należy w takich wypadkach do podmiotu wnoszącego pozew. W zakresie roszczeń z umów, przepisy Kodeksu postępowania cywilnego przewidują możliwość wytoczenia powództwa o ustalenie istnienia umowy, o jej wykonanie, rozwiązanie lub unieważnienie, jak też o odszkodowanie z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, przed sąd miejsca jej wykonania. Jednakże powód może, według swego uznania, wytoczyć powództwo bądź według przepisów o właściwości ogólnej, bądź przed sąd miejsca wykonania umowy (art. 31 w związku z art. 34 k.p.c.). Nie jest zatem dopuszczalne narzucenie właściwości przemiennej przez jedną ze stron stosunku prawnego, a jedynie następczy jej wybór w chwili powstania roszczenia wynikającego z umowy. Przepis art. 46 k.p.c. przewiduje wprowadzenie możliwości zawarcia tzw. umowy prorogacyjnej – strony mogą umówić się na piśmie o poddanie sądowi pierwszej instancji, który według ustawy nie jest miejscowo właściwy, sporu już wynikłego lub sporów mogących w przyszłości wyniknąć z oznaczonego stosunku prawnego. Sąd ten będzie wówczas wyłącznie właściwy, jeżeli strony nie postanowiły inaczej. W świetle przytoczonego przepisu możliwe jest odejście od zasady właściwości ogólnej, jednakże tylko wtedy, gdy jest to przedmiotem indywidualnego uzgodnienia umownego. Wzorzec umowy stosowany przez Przedsiębiorcę już z samej istoty wzorca umowy – zgodnie z art. 384 k.c. jest ustalony przez jedną ze stron – nie może być poczytywany za uzgodniony przez strony indywidualnie, bowiem zawiera zbiór gotowych i opracowanych przez Przedsiębiorcę postanowień, na których brzmienie konsument nie ma wpływu. Sąd wskazany jako właściwy w postanowieniu wzorca umowy, stosowanego przez Przedsiębiorcę, jest w zakresie jego obowiązywania sądem wyłącznie właściwym, tzn. że treść wzorca umowy wyłącza skuteczne stosowanie przepisów o właściwości ogólnej i przemiennej. Z tego właśnie powodu, postanowienia wpisane do rejestru pod numerem 922 oraz 1007 zostały uznane za niedozwolone postanowienia umowne. Należy stwierdzić przy tym, iż zarówno Przedsiębiorca, któremu został postawiony zarzut w przedmiotowym postępowaniu, jak i przedsiębiorca, który stosował we wzorcu umowy postanowienie uznane

za niedozwolone na mocy wyroku SOKiK (pierwotni adresaci postanowień uznanych za niedozwolone) prowadzili działalność gospodarczą na rynku usług deweloperskich.

Konsekwencją stosowania przez Przedsiębiorcę postanowień wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest wprowadzenie do wzorca umowy postanowień bezwzględnie zakazanych. Stosownie bowiem do art. 479⁴² § 1 k.p.c., SOKiK 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 Przedsiębiorcę we wzorcu umowy pn. „UMOWA PRZEDWSTĘPNA NR .../...” postanowień wskazanych w sentencji decyzji jest bezprawne.

W związku z powyższym, Prezes Urzędu stwierdza, że druga przesłanka art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów została spełniona.

Ad. 3) Przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów 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 postanowienia, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone i zawarli, bądź mogli zawrzeć umowę z Przedsiębiorcą. 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 Przedsiębiorcy.

Na skutek zamieszczenia we wzorcu umowy postanowień, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, Przedsiębiorca stosował postanowienia, których stosowania zakazano. Takie działanie Przedsiębiorcy godzi w zbiorowe interesy konsumentów.

W związku z powyższym, Prezes Urzędu stwierdza, że trzecia przesłanka art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów została spełniona.

Wobec spełnienia przesłanek koniecznych do stwierdzenia praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt I sentencji decyzji.

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, 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 ochronie konkurencji i konsumentów. Przepis ten określa podstawę i górną granicę ustalenia

kary dla Przedsiębiorcy, który w 2008 r. osiągnął przychód w wysokości (*tajemnica przedsiębiorcy*) zł. W związku z powyższym maksymalna kara nałożona na Przedsiębiorcę może wynieść (*tajemnica przedsiębiorcy*) zł.

Ustawa nie zawiera zamkniętego katalogu przesłanek, od których uzależniona jest wysokość kar nakładanych na przedsiębiorców. W art. 111 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przykładowo jedynie wskazano, iż przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych, Prezes Urzędu winien wziąć pod uwagę okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, 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).

Ustalając wymiar kary pieniężnej za stwierdzone naruszenie, Prezes Urzędu w pierwszej kolejności dokonał oceny wagi naruszenia i na tej podstawie ustalił kwotę bazową, stanowiącą podstawę do dalszej kalkulacji kary.

Praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów stosowana przez Przedsiębiorcę polega na stosowaniu postanowień wzorca umowy, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. 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. Konsument, podejmując decyzję o zawarciu umowy w oparciu o narzucony mu przez Przedsiębiorcę wzorzec umowy, zawierający bezprawne zapisy, nie miał możliwości rzeczywistego wpływu na istnienie i treść zawartych w nim postanowień. W wyniku powyższego zachowania Przedsiębiorcy interesy konsumentów zostały naruszone, jednakże wpływ, jaki na uprawnienia konsumentów miały poszczególne postanowienia należy przeanalizować oddzielnie w stosunku do każdego postanowienia.

Pierwsze z kwestionowanych postanowień, wskazane w pkt I.1 sentencji decyzji, przyznaje Przedsiębiorcy uprawnienie do odstąpienia od umowy w przypadku przekroczenia przez konsumenta terminu zapłaty raty ceny sprzedaży, bez wezwania konsumenta do zapłaty zaległego świadczenia. W tym przypadku konsument mógł stracić możliwość osiągnięcia zamierzonego gospodarczego celu umowy, tj. nabycia nieruchomości, która z reguły finansowana jest z kredytu hipotecznego. Jednakże Prezes Urzędu jednocześnie uwzględnił fakt, iż przedmiotowe postanowienie dotyczyło tylko sytuacji mogących powstać w przypadku nienależytego wykonania zobowiązania przez konsumenta, a ponadto powyższy skutek w postaci odstąpienia od umowy przez Przedsiębiorcę nie mógł nastąpić w trybie natychmiastowym, lecz dopiero po upływie określonej w umowie liczbie dni opóźnienia w zapłacie raty.

Odnosząc się do treści drugiego z kwestionowanych postanowień (pkt I.2 sentencji decyzji), należy przyjąć, iż w wymiarze ekonomicznym stwarza ono ryzyko narażenia konsumenta na znacznie wyższe niż w zwykłych warunkach koszty związane w określonych okolicznościach ze sporem sądowym z Przedsiębiorcą.

Jednocześnie przy analizie wagi naruszenia, Prezes Urzędu uwzględnił, w odniesieniu do obu zapisów, fakt, iż stosowany przez Przedsiębiorcę wzorzec umowy zawierający niedozwolone postanowienia umowne dotyczył stosunków zobowiązaniowych związanych z

kupnem – sprzedażą nieruchomości, która z reguły finansowana jest z kredytu hipotecznego, oraz niedługotrwały okres naruszenia (począwszy od stycznia 2009 r.).

Podsumowanie wagi wskazanych naruszeń pozwoliło Prezesowi Urzędu na stwierdzenie, iż łącznie, waga naruszeń w przedmiotowej sprawie kształtuje się na poziomie (*tajemnica przedsiębiorcy*) % przychodu osiągniętego przez Przedsiębiorcę w 2008 r. Tym samym, ustalona przez Prezesa Urzędu kwota bazowa stanowiąca równowartość (*tajemnica przedsiębiorcy*) % przychodu uzyskanego przez Przedsiębiorcę wynosi 4.581,20 zł.

Prezes Urzędu nie dopatrywał się w przedmiotowej sprawie zarówno okoliczności łagodzących, jak i obciążających, które mogłyby mieć wpływ na ostateczną wysokość kary nałożonej na Przedsiębiorcę.

Mając na uwadze szkodliwość stwierdzonego naruszenia, Prezes Urzędu nałożył na Przedsiębiorcę karę w wysokości 4.581,00 zł, co stanowi około (*tajemnica przedsiębiorcy*) % przychodu Przedsiębiorcy osiągniętego w 2008 r. oraz (*tajemnica przedsiębiorcy*) % maksymalnego wymiaru kary. W ocenie Prezesa Urzędu, tak określona kara podkreśla naganność zachowania Przedsiębiorcy, a jednocześnie jest adekwatna do stopnia naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i współmierna do możliwości finansowych przedsiębiorcy.

Wobec powyższego, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt II sentencji decyzji.

Zgodnie z art. 77 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w wyniku postępowania Prezes Urzędu stwierdził naruszenie przepisów ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia, jest obowiązany ponieść koszty postępowania. Przedmiotowe postępowanie wykazało, iż Przedsiębiorca dopuścił się stosowania bezprawnej praktyki, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Prezes Urzędu uznał – w zakresie określonym w pkt I sentencji decyzji – działanie Przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Kosztami niniejszego postępowania są wydatki związane z korespondencją prowadzoną przez Prezesa Urzędu ze stroną postępowania – PRO-INWEST Sp. z o.o.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia oraz stosownie do art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zgodnie z którym Prezes Urzędu rozstrzyga o kosztach, w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie, postanowiono obciążyć Przedsiębiorcę kosztami niniejszego postępowania w wysokości 23 zł (słownie: dwadzieścia trzy złotych 85/100).

Wobec powyższego, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt III sentencji decyzji.

Stosownie do art. 112 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu do Narodowego Banku Polskiego, Oddział Okręgowy w Warszawie, na rachunek Nr 51101010100078782231000000 .

Koszty niniejszego postępowania należy uiścić do Narodowego Banku Polskiego, Oddział Okręgowy w Warszawie, na rachunek Nr 51101010100078782231000000

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

W przypadku jednak kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w pkt III sentencji niniejszej decyzji, stosownie do treści art. 81 ust. 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479²⁸ § 1 pkt 2 k.p.c., należy wnieść zażalenie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie tygodnia od dnia doręczenia niniejszej decyzji, 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:

Jakub Chwalny
Jarosław Klimek
Kancelaria Radców Prawnych
Chwalny, Klimek, Wilijewicz i Dyba-Bojarski
Spółka Partnerska
Ul. Wigury 13/4
90-302 Łódź

Pełnomocnicy przedsiębiorcy:

PRO-INWEST Sp. z o.o.
Ul. Srebrzyńska 9
95-050 Konstantynów Łódzki