



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**
MAŁGORZATA KRASNODEBSKA - TOMKIEL

Delegatura w Lublinie
20-012 Lublin, ul. Ochotnicza 10
Tel. (0-81) 532-35-31, 532-54-48,
743-77-30, Fax (0-81) 532-08-26
E-mail: lublin@uokik.gov.pl

Lublin, dnia 8 grudnia 2010 r.

RLU-61-13/10/IM

Decyzja RLU Nr 25/10

Stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.) i § 5 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009r. r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. nr 107 poz. 887), po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w sprawie stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, wskazanej w art. 24 ust. 1 i 2 powołanej wyżej ustawy, wszczętego z urzędu przeciwko CRH Żagiel Dom Sp. z o.o. w Lublinie,

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

I. na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.) **uznaje się za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów praktykę** w/w przedsiębiorcy, polegającą na stosowaniu, w obrocie z konsumentami następującego zapisu, zamieszczonego we wzorcu umownym „Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu”:

„Strony zobowiązują się powiadomić niezwłocznie drugą stronę o zmianie adresu w formie pisemnej, nie później niż w ciągu 7 dni od zaistnienia takiej zmiany, pod rygorem uznania za doręczone pism wysłanych pod dotychczas podany adres”,

stanowiącego postanowienie, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów i **stwierdza się** zaniechanie jej stosowania, począwszy od 18.05.2010r.

II. Na podstawie art. 27 ust. 4 w związku z art. 26 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.), określa się w

stosunku do CRH Żagiel Dom Sp. z o.o. w Lublinie środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, polegające na usunięciu z zawartych i wykonywanych z konsumentami umów przedwstępnych sprzedaży lokalu następującego postanowienia:

„Strony zobowiązują się powiadomić niezwłocznie drugą stronę o zmianie adresu w formie pisemnej, nie później niż w ciągu 7 dni od zaistnienia takiej zmiany, pod rygorem uznania za doręczone pism wysłanych pod dotychczas podany adres”

w terminie dwóch miesięcy od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

III. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.)

nakłada się na CRH Żagiel Dom Sp. z o.o. w Lublinie karę pieniężną w wysokości 3368 zł (słownie: trzy tysiące trzysta sześćdziesiąt osiem złotych), płatną do budżetu Państwa, w związku z dopuszczeniem się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w punkcie I sentencji decyzji.

Uzasadnienie

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów dokonał analizy wzoru „Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu”, stosowanej przez CRH Żagiel Dom Sp. z o.o. w Lublinie (dalej: CRH Żagiel lub Przedsiębiorca). Przedsiębiorca prowadzi działalność jako developer, buduje i sprzedaje mieszkania oraz lokale użytkowe zawierając odpowiednie umowy, w tym z konsumentami. Analiza dokumentów w postaci wzoru „Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu” wykazała, że zawiera on zapis, który może stanowić niedozwolone postanowienie umowne wpisane do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych prowadzonego przez Prezesa UOKiK. W związku z tym, Postanowieniem Nr 101/10 z dnia 22 kwietnia 2010 r. zostało wszczęte z urzędu postępowanie administracyjne przeciwko CRH Żagiel, pod zarzutem stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów opisaną w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, poprzez zamieszczenie w stosowanej w obrocie z konsumentami „Umowie przedwstępnej sprzedaży lokalu” postanowienia wzorca umownego, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone (dalej: Rejestr)..

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego Przedsiębiorca poinformował, że „wszelkie zarzuty podniesione w zawiadomieniu zostały przez nas w całości przyjęte i uwzględnione” i aktualnie stosowany wzór umowy nie zawiera już kwestionowanego przez Prezesa UOKiK zapisu. Przedsiębiorca zauważył ponadto, że wzór umowy, zawierający kwestionowany zapis był już przedmiotem kontroli ze strony UOKiK.

Prezes UOKiK ustalił, co następuje:

CEH Żagiel Dom Sp. z o.o., nr KRS 0000129919, prowadzi działalność jako developer, budując i sprzedając mieszkania i lokale użytkowe. W związku z taką działalnością Przedsiębiorca ten stosuje wzorzec umowy: „Umowę przedwstępną sprzedaży lokalu” (dalej: Umowa). W oparciu o ten wzorzec CRH Żagiel zawiera umowy cywilnoprawne. Z oferty tego Przedsiębiorcy korzystają głównie osoby fizyczne – konsumenci, zainteresowani nabyciem lokali mieszkalnych. CRH Żagiel powstał w 2002r. i od tego czasu realizował wiele inwestycji z zakresu budownictwa mieszkaniowego, głównie na terenie Lublina i Puław.

Następujący zapis wzorca Umowy, stosowany przez CRH Żagiel, został zakwestionowane przez Prezesa UOKiK:

§ 10 pkt 2 Umowy: „Strony zobowiązują się powiadomić niezwłocznie drugą stronę o zmianie adresu w formie pisemnej, nie później niż w ciągu 7 dni od zaistnienia takiej zmiany, pod rygorem uznania za doręczone pism wysłanych pod dotychczas podany adres”.

W Rejestrze postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, prowadzonym przez Prezesa UOKiK znajdują się natomiast m.in. następujące postanowienia:

- Nr 1482 *„Oświadczenia i zawiadomienia Activ Investment przesłane Kupującemu na podany adres do korespondencji uważa się za skutecznie doręczone. Kupujący zobowiązany jest w trakcie trwania niniejszej Umowy do natychmiastowego zawiadomienia Activ Investment o każdej zmianie adresu swego miejsca zamieszkania, pod rygorem uznania za skutecznie doręczone oświadczeń i zawiadomień Activ Investment przesłanych Kupującemu na adres wskazany w niniejszej umowie”;*
- Nr 1601 *„Strony postanawiają, że wszelka korespondencja pomiędzy stronami odbywać się będzie za pomocą listów poleconych kierowanych na w/w adresy. Strony zobowiązane są do zgłaszania drugiej stronie każdą zmianę adresu. Strony postanawiają, że w przypadku niewykonania tego zobowiązania korespondencja skierowana na adres wskazany w niniejszej umowie lub ostatni wskazany adres, która nie zostanie odebrana w terminie, uważana będzie za doręczoną z upływem ostatniego dnia, w którym możliwe było jej podjęcie z urzędu pocztowego.”*

Przedsiębiorca ustosunkowując się do postanowienia o wszczęciu postępowania, w sprawie stosowania przez niego praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, poinformował o rezygnacji ze stosowania zakwestionowanego przez Prezesa UOKiK zapisu. Zgodnie z dokonanymi w trakcie postępowania ustaleniami, począwszy od 18.05.2010r. przedmiotowe postanowienie nie było już stosowane. Przedsiębiorca na żądanie Prezesa UOKiK przedstawił także przykładowe umowy przedwstępne sprzedaży lokalu, zawarte po w/w dacie, w których faktycznie nie ma już kwestionowanego zapisu o skuteczności doręczenia korespondencji

CRH Żagiel osiągnął w 2009r. przychód w wysokości ██████████ zł.

Prezes UOKiK zważył, co następuje:

Wszczynając wobec CRH Żagiel postępowanie administracyjne, organ antymonopolowy postawił przedsiębiorcy zarzuty naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 ustawy antymonopolowej. Zgodnie z treścią art. 24 ust. 1 ustawy antymonopolowej, zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Art. 24 ust. 2 pkt 1 stanowi, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego.

W niniejszej sprawie postawiony CRH Żagiel zarzut, aby mógł być skutecznie oceniony w ramach art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1, musi spełniać poniższe przesłanki:

1. naruszać zbiorowy interes konsumentów,
2. być działaniem bezprawnym,

Pierwsza przesłanka jest spełniona, gdy dane działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów, jako zbiorowości, gdyż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów chroni interesy nieograniczonej z góry liczby konsumentów, których nie da się zidentyfikować, jest to zjawisko o charakterze instytucjonalnym, zbiorowym. Z takim przypadkiem mamy do czynienia w niniejszym postępowaniu administracyjnym. Działania CRH Żagiel skierowane są do nieokreślonej z góry liczby osób poprzez skierowanie do nich oferty sprzedaży lokali mieszkalnych, w coraz to nowych inwestycjach mieszkaniowych, na terenie Lublina i Puław. W tym celu Przedsiębiorca posługuje się przygotowanym przez siebie wzorcem Umowy, który wiąże strony - Przedsiębiorcę i konsumenta, określając wzajemne prawa i obowiązki stron. Z oferty CRH Żagiel mogły potencjalnie skorzystać wszystkie osoby zainteresowane zakupem nowego mieszkania. W związku z tym krąg osób, które mogły zostać dotknięte stosowaną praktyką jest formalnie nieograniczony, nie możliwy z góry do określenia, a tym samym spełnia warunki zbiorowego interesu konsumentów. Należy zatem uznać, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem zbiorowych interesów konsumentów. Spełniona została zatem pierwsza przesłanka warunkująca ocenę tej sprawy pod kątem art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Drugą przesłanką jest bezprawność, tradycyjnie ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym. Pojęcie porządek prawny obejmuje nakazy i zakazy wynikające z normy prawnej, a także nakazy i zakazy wynikające z norm moralnych i obyczajowych określanych, jako zasady współżycia społecznego. Bezprawność jest kategorią obiektywną. Rozważenia przy ocenie bezprawności wymaga kwestia, czy czyn sprawcy był zgodny, czy też niezgodny z obowiązującymi zasadami porządku prawnego. Źródłem tych zasad są normy prawa powszechnie obowiązującego oraz nakazy i zakazy wynikające z

zasad współzycia społecznego (dobre obyczaje). O bezprawności działania decyduje, w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego, całokształt okoliczności konkretnego stanu faktycznego (uzasadnienie do wyroku z dnia 8 maja 2002 r., sygn. akt I I PKN 267/2001, wyrok Sądu Najwyższego – Izba Administracyjna – Lex Polonica Prima).. Sąd Najwyższy wskazał, że o bezprawności działania można mówić wówczas, gdy nie zachodzi żadna ze szczególnych okoliczności usprawiedliwiających określone działanie.

Okolicznościami tymi są:

- działanie w ramach porządku prawnego, tj. działanie dozwolone przez obowiązujące przepisy,
- wykonywanie prawa podmiotowego,
- zgoda pokrzywdzonego oraz
- działanie w obronie uzasadnionego interesu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19.10.1989 r. II CR 419/89 OSP 1990/11-12 poz. 377).

Zakwestionowanym działaniem CRH Żagiel w ramach prowadzonego postępowania administracyjnego w niniejszej sprawie jest: posługiwanie się w stosunku do konsumentów – zamierzających zakupić lokal mieszkalny, zapisem, tożsamym pod względem treści z zapisami uznanymi już przez Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone klauzule umowne i wpisanymi zostały do Rejestru niedozwolonych klauzul umownych.

Z treści art. 479⁴² k.p.c. wynika, że Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w razie uwzględnienia powództwa o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone w sentencji wyroku przytacza treść postanowienia wzorca uznanego za niedozwolony i zakazuje jego stosowania. Z brzmienia art. 479⁴³ k.p.c. wynika również, że wyrok prawomocny ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c.

Stanowisko Prezesa Urzędu zawarte w niniejszej decyzji zostało poparte orzecznictwem SOKiK. Z wyroku SOKiK z dnia 25.03.2004 r. – sygn. akt XVII AmA 51/03 wynika, że wprowadzenie przez przedsiębiorcę do obrotu wzorca umownego zawierającego postanowienia o treści już wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych stanowi przesłankę uznania bezprawności działania tego przedsiębiorcy, o czym stanowi art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Oznacza to, że bezprawnym działaniem jest stosowanie w obrocie z konsumentami postanowień, które zostały wpisane do rejestru, nawet jeżeli postanowienia te stosują przedsiębiorcy nie pozwani w procesie przed SOKiK na podstawie art. 479³⁶⁻⁴⁵ k.p.c.

Kwestia rozszerzonej prawomocności wyroku SOKiK na podstawie którego dokonany został wpis postanowienia do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. została ostatecznie rozstrzygnięta w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2006 r. w sprawie o sygn. akt III SZP 3/06. W ślad za tym należy przyjąć, że orzeczenie sądu w danej sprawie ma skutek również wobec osób trzecich, czyli w przypadku, gdy zakazana jest już jedna klauzula, jako niezgodna z prawem, a w obrocie gospodarczym w stosunku do konsumentów funkcjonuje zapis o treści analogicznej, jak ten w klauzuli zakazanej, celowe jest uznanie, że treść zapisu stosowana wobec konsumentów innych aniżeli ci dotknięci zapisem

już zakazanym, stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w postaci stosowania klauzul umownych wpisanych do rejestru klauzul uznanych za niedozwolone. Nie jest przy tym konieczne by treść badanego postanowienia wzorca umowy była literalnie identyczna jak treść postanowienia wpisanego do rejestru. Wystarczy by kwestionowane i porównywane postanowienie mieściło się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, by mogło korzystać z jej rozszerzonej prawomocności.

Zatem, dla stwierdzenia stosowania praktyki polegającej na bezprawnym naruszeniu zbiorowych interesów konsumentów poprzez stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień umowy uznanych za niedozwolone, konieczne jest wykazanie, że stosowane przez przedsiębiorcę w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umownego są tożsame (mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru) z treścią wpisanego do rejestru postanowienia wzorca umowy uznanego za niedozwolony na mocy stosownego orzeczenia SOKiK.

Ad pkt I sentencji decyzji:

Zakwestionowany przez organ antymonopolowy w niniejszym postępowaniu zapis, zawarty był we wzorcu umownym, stosowanym w obrocie z konsumentami przez CRH Żagiel, tj. w „Umowie przedwstępnej sprzedaży lokalu”.

Prezes UOKiK oceniał zapis **§ 10 pkt 2 Umowy**: „Strony zobowiązują się powiadomić niezwłocznie drugą stronę o zmianie adresu w formie pisemnej, nie później niż w ciągu 7 dni od zaistnienia takiej zmiany, pod rygorem uznania za doręczone pism wysłanych pod dotychczas podany adres”.

Jednocześnie w Rejestrze znajdują się następujące wpisy:

- „Oświadczenia i zawiadomienia Activ Investment przesłane Kupującemu na podany adres do korespondencji uważa się za skutecznie doręczone. Kupujący zobowiązany jest w trakcie trwania niniejszej Umowy do natychmiastowego zawiadomienia Activ Investment o każdej zmianie adresu swego miejsca zamieszkania, pod rygorem uznania za skutecznie doręczone oświadczeń i zawiadomień Activ Investment przesłanych Kupującemu na adres wskazany w niniejszej umowie.” (wpis nr 1482 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20.05.2008r., sygn. akt XVII Amc 107/07);
- „Strony postanawiają, że wszelka korespondencja pomiędzy stronami odbywać się będzie za pomocą listów poleconych kierowanych na w/w adresy. Strony zobowiązane są do zgłaszania drugiej stronie każdą zmianę adresu. Strony postanawiają, że w przypadku niewykonania tego zobowiązania korespondencja skierowana na adres wskazany w niniejszej umowie lub ostatni wskazany adres, która nie zostanie odebrana w terminie, uważana będzie za doręczoną z upływem ostatniego dnia, w którym możliwe było jej podjęcie z urzędu pocztowego” (wpis nr 1601 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 12.11.2007r., sygn. akt XVII AmC 113/07);

Zarówno w przypadku klauzul wpisanych do Rejestru, jak i w przypadku zapisu wzorca umownego, stosowanego przez Przedsiębiorcę, postanowienia te wywołują identyczne, tożsame dla konsumenta skutki. Wymienione klauzule zostały uznane przez SOKIK za niedozwolone, albowiem Sąd podzielił w pełni stanowisko Prezesa UOKiK, o tym, że są one niedozwolonymi postanowieniami umownymi w rozumieniu art. 385³ pkt 9 k.c. Analogicznie SOKIK uznał niedozwolone postanowienie o treści: „W przypadku zwrotu pisma wysłanego na adres podany na wstępie niniejszej umowy bądź na adres korespondencyjny podany przez Nabywcę na piśmie z adnotacją: "nie podjęte w terminie", "adresat nieznan", "adresat zmienił adres" lub inna równoznacznością, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie.” (vide: wyrok SOKiK z dnia 17.10.2006r., sygn. akt XVII Amc 122/05). Przepis ten uznaje za niedozwolone postanowienie, które przyznaje kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. W postanowieniach tych developer zastrzegł, że wysyłanie zawiadomień, tym także oświadczeń woli wysyłane na znany adres konsumenta będzie równoznaczne z ich doręczeniem konsumentowi. Oznacza to, iż tylko developer – jako twórca wzorca umowy – de facto decyduje o skuteczności doręczeń i wynikających z nich skutków prawnych. Takie działanie narusza standardy prawne wynikające z przepisów kodeksu cywilnego oraz obowiązujących w obrocie dobrych obyczajów. Stosownie bowiem do treści art. 61 § 1 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W razie wątpliwości, czy oświadczenie zostało złożone prawidłowo, a jego treść wywołuje przewidziane skutki prawne, podmiotem właściwym do rozstrzygnięcia tych kwestii jest sąd powszechny, a nie twórca wzorca, który – korzystając z przewagi kontraktowej – narzuca swoim kontrahentom treść wzorca. Za niedopuszczalne w obrocie, zwłaszcza konsumenckim i sprzeczne z dobrymi obyczajami należy uznać zapisy wprowadzające doręczenie zastępcze lub domniemanie doręczenia, które należą do dziedziny prawa procesowego. W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienie narusza interesy konsumentów, umożliwiając Przedsiębiorcy działanie w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego.

Wobec powyższego należy uznać, że spełnione zostały przesłanki warunkujące uznanie działań CRH Żagiel za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, tj. bezprawne działanie polegające na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o których mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego. Z ustaleń postępowania administracyjnego w sprawie wynika, że Przedsiębiorca, od 18.05.2010r. usunął z wzorca umownego przedmiotowy zapis, zaprzestając tym samym stosowania zarzucanej praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. W związku z powyższym Prezes UOKiK stwierdził, na podstawie art. 27 ust. 2 powołanej ustawy o ochronie

konkurencji i konsumentów zaniechanie, w tejże dacie, stosowania przez CRH Żagiel zakwestionowanego, w/w postanowienia Umowy.

Fakt uprzedniego objęcia kontrolą Prezesa UOKiK danego wzorca umownego nie oznacza automatycznego zdjęcia, z przedsiębiorcy ten wzorec stosującego, odpowiedzialności za jego treść w przyszłości, tym bardziej, że orzecznictwo w zakresie ochrony zbiorowych interesów konsumentów, w tym postanowień wzorców uznawanych za klauzule niedozwolone wciąż ewoluuje.

Ad pkt II sentencji decyzji:

Na podstawie art. 27 ust. 4 w zw. z art. 26 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes UOKiK jest uprawniony do określenia w decyzji administracyjnej środków usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów. W tym przypadku skutkiem stosowania przez CRH Żagiel praktyk opisanych w punkcie I sentencji niniejszej decyzji jest funkcjonowanie w umowach przedwstępnych sprzedaży lokalu, faktycznie zawartych z konsumentami, postanowienia tożsamego z klauzulami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod numerami 1482 i 1601. W tych okolicznościach konieczne jest nakazanie Przedsiębiorcy usunięcia trwających skutków naruszenia, o jakim mowa w punkcie I sentencji niniejszej decyzji, poprzez nakazanie wyeliminowania z umów faktycznie zawartych i wykonywanych z konsumentami postanowienia, w brzmieniu wskazanym w tymże punkcie I sentencji decyzji, w terminie dwóch miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji. Spełnienie przedmiotowego nakazu pozwoli na pełne wyeliminowanie nieprawidłowości, a dzięki temu na zrównanie sytuacji prawnej konsumentów, którzy obecnie są związani umowami z CRH Żagiel, z sytuacją osób, które zawarły umowy już po zaniechaniu przez Przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów lub tych, które dopiero w przyszłości zawrą umowy z Przedsiębiorcą. Określając powyższy termin Prezes UOKiK wziął pod uwagę czasochłonność procesu aneksowania obowiązujących umów. Ustalony termin nie powinien spowodować zbyt dużego wysiłku organizacyjnego dla Przedsiębiorcy ani wpłynąć negatywnie na jego funkcjonowanie.

Wobec powyższego orzeka się jak w punkcie II sentencji niniejszej decyzji.

Ad pkt III sentencji decyzji:

Prezes UOKiK nałożył na Przedsiębiorcę karę pieniężną w wysokości 3368 zł. W myśl art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy antymonopolowej, 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. Fakt nałożenia kary podkreślać ma naganność zachowania podmiotu, który dopuścił się stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, a tym samym naruszył ustawę o ochronie konkurencji i konsumentów. Kara pieniężna nakładana

przez Prezesa Urzędu pełni funkcję represyjną, prewencyjną oraz edukacyjną. Funkcja represyjna ma stanowić dolegliwość dla przedsiębiorcy łamiącego prawo oraz ma na celu przymuszenie go do powstrzymania się od podobnych działań. Funkcja prewencyjna oraz edukacyjna mają na celu powstrzymanie przedsiębiorcy stosującego praktykę oraz innych przedsiębiorców przed stosowaniem w przyszłości tego typu praktyk w obrocie z konsumentami. Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie zawiera zamkniętego katalogu przesłanek, od których uzależniona jest wysokość kar nakładanych na przedsiębiorców. Artykuł 111 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stanowi, iż przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych, należy w szczególności uwzględnić „okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy.”

Podstawą obliczenia wysokości kary jest przychód przedsiębiorcy osiągnięty w roku poprzedzającym rok nałożenia kary tj. kwota ██████████ zł. Maksymalna wysokość kary pieniężnej, jaka mogłaby być nałożona na CRH Żagiel wynosi ██████████ zł. W przedmiotowej sprawie negatywnie ocenione działanie przedsiębiorcy polegało na stosowaniu praktyki opierającej się na stosowaniu wzorca Umowy, który zawierał w swojej treści zapis sprzeczny z obowiązującymi regulacjami prawnymi. Konsument podejmując decyzję o zawarciu umowy w oparciu o narzucony mu przez Przedsiębiorcę wzorec zawierający bezprawny zapis nie ma możliwości rzeczywistego wpływu na istnienie i treść zawartych w nim postanowień. Strona zawierająca umowę według narzuconego wzorca jest nim związana z chwilą zawarcia umowy. Na przedsiębiorcy prowadzącym działalność gospodarczą, jako na profesjonalistcie ciąży obowiązek działania zgodnie z obowiązującymi normami prawa.

Odsetek określony w celu dalszego obliczania kary to ████████ % przychodu przedsiębiorcy. Kwota uzyskana w wyniku przeprowadzonych obliczeń stanowi tzw. kwotę bazową, która wynosi ██████████ zł. Przedsiębiorca działając na rynku jako developer ma obowiązek znać podstawowe regulacje prawne dotyczące ochrony konsumentów w Polsce. Przedsiębiorca nie dochowując staranności w prowadzonej działalności gospodarczej stosował wzorec zawierający w swojej treści bezprawny zapis. Zarzucana praktyka polega na stosowaniu niedozwolonego postanowienia umownego tożsamego co do celu i skutku z postanowieniami wpisanymi do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK. CRH Żagiel stosował w obrocie gospodarczym wzorec zawierający postanowienie skutkujące lub mogące skutkować pogorszeniem warunków ekonomicznych i prawnych konsumentów, poprzez uznanie za skutecznie złożone wobec konsumenta własne oświadczenie woli, na zasadzie skonstruowanego przez siebie w Umowie quasi-doręczenia zastępczego. Jednocześnie zarzucana praktyka nie ma bezpośredniego przełożenia na ewentualne szkody finansowe dla konsumentów, a jedynie warunkowe, w sytuacji gdy nastąpiłaby zmiana adresu, o której konsument nie zawiadomiłby Przedsiębiorcy i gdyby w takiej sytuacji Przedsiębiorca uznał za doręczone oświadczenie woli odnoszące się do kwestii finansowych.

Prezes UOKiK nie znalazł w sprawie okoliczności dodatkowo

obciążających przedsiębiorcę.

Już w początkowej fazie postępowania administracyjnego, bezpośrednio po jego wszczęciu CRH Żagiel dokonał zmiany Umowy, usuwając z niej kwestionowany przez Prezesa UOKiK zapis, odnoszący się do skuteczności doręczenia pism w sytuacji zmiany adresów stron umowy, co spowodowało faktyczne zaniechanie stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, wskazanej w pkt I niniejszej decyzji. W nowym wzorze Umowy brak przedmiotowego zapisu. Przedstawione przez CRH Żagiel nowe umowy przedwstępne sprzedaży lokalu, zawarte po dacie deklarowanego usunięcia kwestionowanego zapisu z wzorca Umowy, także nie zawierają już zakwestionowanego postanowienia. Dlatego też zaprzestanie stosowania przedmiotowej praktyki przez Przedsiębiorcę zostało przez Prezesa UOKiK uznane za okoliczność łagodzącą, co wpłynęło na ostateczny wymiar kary pieniężnej, poprzez obniżenie kwoty bazowej o 30%. Nałożona kara pieniężna wynosi tym samym 3368 zł.

Mając powyższe na uwadze należało orzec, jak w punkcie III sentencji decyzji.

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

Od niniejszej decyzji, na podstawie art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c., przysługuje stronie odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Lublinie, w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia decyzji.

Otrzymuje:

CRH Żagiel Dom
Sp. z o.o. w Lublinie
ul. 1-go Maja 25
20-410 Lublin

Decyzja podpisana przez Dyrektora Delegatury UOKiK w Lublinie p. Ewę Wiszniowską