

DELEGATURA UOKiK W KATOWICACH

Katowice, dnia 02. 09. 2008r.

RKT – 61 – 22/07/AD

DECYZJA Nr RKT - 40 /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 „Prym” Sp. z o.o., ul. Sołtysia 58 d, 40 – 748 Katowice:

I. Na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy 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 o roboty budowlane oraz zobowiązujących do zawarcia umowy sprzedaży następujących postanowień wzorców 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. na mocy którego dopuszcza się możliwość wprowadzenia zmiany powierzchni nieruchomości faktycznej w stosunku do projektowanej bez przyznania konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie przedsiębiorcy,
2. na mocy którego niewłaściwie uregulowano zasady ewentualnych zmian ceny określonej w umowie,
3. na mocy którego narzucono właściwość sądu, przed którym mają być rozstrzygane ewentualne spory wynikłe na tle umowy, wybranego według jednego kryterium, czym została wyłączona możliwość wyboru sądu innego, który byłby właściwy zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania cywilnego,
4. na mocy którego zastrzeżono na wypadek zwłoki kupującego w zawarciu umowy przyrzeczonej obowiązek zapłaty przez niego na rzecz sprzedającego rażąco wygórowanej kary umownej,
5. na mocy którego uzależniono możliwość odstąpienia konsumenta od umowy od zapłaty przez niego rażąco wygórowanego odstępnego,
6. na mocy którego zastrzeżono na wypadek rozwiązania umowy z powodu nieterminowego regulowania przez kupującego należności względem sprzedającego prawo do potrącenia z wpłaconych przez niego kwot rażąco wygórowanej kary umownej

i nakazuje się zaniechanie ich stosowania.

- II. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nakłada się na „Prym” Sp. z o.o., ul. Sołtysia 58 d, 40 – 748 Katowice, karę pieniężną w wysokości 1000 zł (słownie: jednego tysiąca 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 sentencji niniejszej decyzji.
- III. Na podstawie art. 77 ust. 1 w związku z art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów obciąża się „Prym” Sp. z o.o., ul. Sołtysia 58 d, 40 – 748 Katowice, 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 93 zł (słownie: dziewięćdziesięciu trzech złotych).

Uzasadnienie

W imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwanego dalej także Prezesem Urzędu) przeprowadzono postępowanie wyjaśniające (sygn. akt RKT-405-13/07/AD) w sprawie działalności „Prym” Sp. z o.o. (zwanej 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 12. 07. 2007r. (dowód: karta nr 1) wszczęto z urzędu niniejsze postępowanie. W poczet dowodów zaliczono dokumenty rejestrowe (dowód: karty nr 7 – 9), wzór „Umowy o Roboty Budowlane oraz zobowiązującej do zawarcia Umowy Sprzedaży Działki wraz z budynkiem” wraz z załącznikami (zwany dalej także wzorem umowy, karty nr 10 - 15), umowy faktycznie zawarte z jego wykorzystaniem z konsumentami (dowód: karty nr 16 – 29), kierowane przez Prezesa Urzędu do spółki pisma wzywające do zmiany kwestionowanych postanowień umownych (dowód: karty nr 32 – 35, 37 – 39, 42), pisma przedsiębiorcy (dowód: karty nr 36 i 41, 48), zmieniony wzór umowy wraz z załącznikami (dowód: karty nr 43 – 47, 49 – 53). W toku niniejszego postępowania spółka przesłała aktualnie stosowany wzór umowy w załączeniu do pisma z dnia 19. 09. 2007r. (dowód: karty nr 57 – 69), a w załączeniu do pisma z dnia 14. 11. 2007r. (dowód: karta nr 81) umowę zwartą z konsumentem (dowód: karty nr 82 – 89). W piśmie z dnia 29. 01. 2008r. i załączonym do niego sprawozdaniu (dowód: karty nr 96 - 104) spółka podała informacje na temat osiągniętego przez nią wyniku finansowego. W tych okolicznościach zawiadomiono spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego (dowód: karta nr 106). W wyznaczonym terminie spółka nie skorzystała z przysługującego jej prawa do zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym.

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

„Prym” Sp. z o.o. działa na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000252263 (dowód: karta nr 7). Przedsiębiorca prowadzi działalność deweloperską, w ramach której zawiera umowy z konsumentami. Przy zawieraniu umów tego rodzaju wykorzystuje on wzór „Umowy o Roboty Budowlane oraz zobowiązującej do zawarcia Umowy Sprzedaży Działki wraz z budynkiem”. Analiza treści wzorca w pierwotnym brzmieniu oraz umów faktycznie zawartych z jego wykorzystaniem z

konsumentami (dowód: karty nr 10 – 29) wykazała, że dokumenty te obejmowały następujące regulacje:

- § 3 ust. 2 umowy: „(...) *Ostateczna pow. użytkowa budynku może odbiegać in plus lub in minus o nie więcej niż 3 % do powierzchni projektowanej. W przypadku, gdy ostateczna powierzchnia użytkowa będzie mniejsza od powierzchni projektowanej określonej w Umowie (uwzględniając dopuszczalną różnicę, o której mowa powyżej), Kupujący może żądać od Sprzedającego obniżenia ceny stosownie do różnicy w powierzchni ostatecznej w stosunku do projektowanej. W sytuacji natomiast, gdy ostateczna powierzchnia użytkowa będzie większa od pow. projektowanej określonej w Umowie, cena za budynek nie ulegnie zmianie*”;
- § 3 ust. 5 umowy: „*Sprzedający zastrzega, iż w razie zmiany cen materiałów budowlanych cena może ulec zmianie*”;
- § 12 umowy: „*Wszelkie spory wynikłe na tle stosowania niniejszej umowy oraz jej załączników, rozstrzygane będą przez Sąd miejscowo właściwy dla siedziby Sprzedającego*”;
- § 3 ust. 2 załącznika nr 2: „*Sprzedającemu przysługiwać będzie kara umowna od Kupującego, gdy:
Kupujący dopuszcza się zwłoki w zawarciu umowy przyrzeczonej, zgodnie z § 5 pkt 4 Umowy, w wysokości 0,2 % ceny określonej w § 3 Umowy za każdy dzień zwłoki, nie więcej niż 5 % wartości Umowy*”;
- § 3 ust. 3 pkt b załącznika nr 2: „*Kupujący będzie uprawniony do odstąpienia od umowy z innych przyczyn wyłącznie za zapłatą odstępnego w wys. 20% ceny wynikającej z § 3 Umowy*”;
- § 3 ust. 4 załącznika nr 2: „*Sprzedający będzie uprawniony do odstąpienia od umowy, gdy:
a. W każdym czasie, aż do dnia podpisania umowy przyrzeczonej jeżeli łączne zaległości Kupującego wynikającej z umowy będą wynosić, co najmniej 20% ceny określonej w § 3 Umowy. W tym jednak wypadku Sprzedający zobowiązany będzie do wyznaczenia dodatkowego 30 dniowego terminu Kupującemu do uregulowania wszystkich wymaganych płatności, ze wskazaniem, że w razie bezskutecznego upływu terminu od Umowy odstąpi. Sprzedający zwróci wówczas Kupującemu dokonane dotychczas wpłaty, potrącając kwotę naliczonych odsetek umownych w wysokości nie przekraczającej 5% ceny określonej w § 3.
b. Kupujący pomimo wezwania go do zawarcia umowy przyrzeczonej, zgodnie z § 5 pkt 4 Umowy, umowy nie zawarł, rozliczenie pomiędzy stronami zostanie dokonane w ten sposób, że Sprzedający zwróci wówczas Kupującemu dokonane dotychczas wpłaty, potrącając kwotę w wys. 5% ceny określonej w § 3 Umowy tytułem kary umownej*”.

Termin wykonania ww. umów, w których były zawarte przytoczone regulacje, upływał w 2007r., a najpóźniejszy termin, jaki był w nich wskazany, to 15. 12. 2007r. (dowód: karta nr 29).

Pismem z dnia 01. 03. 2007r. wezwano przedsiębiorcę do zaniechania stosowania zakwestionowanych postanowień umownych (dowód: karty nr 32 – 35).

W odpowiedzi na to, pismem doręczonym do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów dnia 20. 03. 2007r. (dowód: karta nr 36) przedsiębiorca poinformował, że zmodyfikował wykorzystywany przez niego wzór umowy wraz z załącznikami i zobowiązał się do stosowania ich w obrocie konsumenckim w przyszłości. Następnie pismem z dnia 17. 04. 2007r. (dowód: karty nr 37 – 39) spółkę ponownie wezwano do dokonania zmian w wykorzystywanych przez nią dokumentach wskazując, że zastrzeżenia budzą następujące regulacje:

- „(...) *Ostateczna pow. użytkowa budynku może odbiegać in plus lub in minus o nie więcej niż 1 % do powierzchni projektowanej. W przypadku, gdy ostateczna powierzchnia użytkowa będzie mniejsza od powierzchni projektowanej określonej w Umowie (uwzględniając dopuszczalną różnicę, o której mowa powyżej), Kupujący może żądać od Sprzedającego obniżenia ceny stosownie do różnicy w powierzchni ostatecznej w stosunku do projektowanej. W sytuacji natomiast, gdy ostateczna powierzchnia użytkowa będzie większa od pow. projektowanej określonej w Umowie, cena za budynek nie ulegnie zmianie*”,
- „*Wszelkie spory wynikłe na tle stosowania niniejszej umowy oraz jej załączników, rozstrzygane będą przez Sąd miejscowo właściwy dla siedziby Sprzedającego*”,
- „*Kupujący będzie uprawniony do odstąpienia od umowy z innych przyczyn wyłącznie za zapłatą odstępnego w wys. 15 % ceny wynikającej z § 3 Umowy*”,
- „*Sprzedający będzie uprawniony do odstąpienia od umowy, gdy:*
 - a. *W każdym czasie, aż do dnia podpisania umowy przyrzeczonej jeżeli łączne zaległości Kupującego wynikającej z umowy będą wynosić, co najmniej 15 % ceny określonej w § 3 Umowy. W tym jednak wypadku Sprzedający zobowiązany będzie do wyznaczenia dodatkowego 30 dniowego terminu Kupującemu do uregulowania wszystkich wymaganych płatności, ze wskazaniem, że w razie bezskutecznego upływu terminu od Umowy odstąpi. Sprzedający zwróci wówczas Kupującemu dokonane dotychczas wpłaty, potrącając kwotę naliczonych odsetek umownych w wysokości nie przekraczającej 5% ceny za każdy dzień opóźnienia określonej w § 3.*
 - b. *Kupujący pomimo wezwania go do zawarcia umowy przyrzeczonej, zgodnie z § 5 pkt 4 Umowy, umowy nie zawarł, rozliczenie pomiędzy stronami zostanie dokonane w ten sposób, że Sprzedający zwróci wówczas Kupującemu dokonane dotychczas wpłaty, potrącając kwotę w wys. 5% ceny określonej w § 3 Umowy tytułem kary umownej*”.

Pismem z dnia 08. 05. 2007r. (dowód: karta nr 41) przedsiębiorca poinformował, że dokonał zmian w stosowanym przez niego wzorcu i zobowiązał się do jego stosowania w przyszłości. Dnia 09. 07. 2007r. do tut. Urzędu wpłynął zmodyfikowany wzorzec (dowód: karty nr 43 – 47), który zawierał następujące regulacje w rozważanym zakresie:

- „(...) *Ostateczna pow. użytkowa budynku może odbiegać in plus lub in minus o nie więcej niż 1% do powierzchni projektowanej. Odchylenia w powierzchni użytkowej budynku a pow. w projekcie mogą wynikać z przyczyn całkowicie niezależnych od Sprzedającego a wynikających jedynie z minimalnych różnic wymiaru materiałów użytych do budowy /pustaki, cegła/ od różnych producentów i różnych dostawców w/w materiałów budowlanych. W przypadku, gdy ostateczna powierzchnia użytkowa będzie mniejsza od powierzchni projektowanej określonej w Umowie (uwzględniając dopuszczalną różnicę, o której mowa powyżej), Kupujący zostanie powiadomiony o wyżej zaistniałym fakcie i zostanie sporządzony odpowiedni Aneks do zawartej Umowy o Roboty Budowlane. W*

sporządzonym Aneksie Kupujący może żądać od Sprzedającego obniżenia ceny stosownie do różnicy w powierzchni ostatecznej w stosunku do projektowanej. W sytuacji natomiast, gdy ostateczna powierzchnia użytkowa będzie większa od pow. projektowanej określonej w Umowie, cena za budynek zostanie na nowo przeliczona zgodnie z ostateczną pow. budynku”,

- *„Sprzedający zastrzega, iż w razie zmiany ceny materiałów budowlanych cena może ulec zmianie proporcjonalnie do wzrostu cen materiałów. Dotyczy to materiałów obejmujących proces budowy domów w zabudowie szeregowej między innymi są to następujące materiały: stal, beton, pustak, cegła, stropy, więźba dachowa, okna, materiały ociepleniowe budynku, tynk oraz elementy wykończeń wnętrza budynku”*,
- *„Wszelkie spory wynikłe na tle stosowania niniejszej umowy oraz jej załączników, rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla miejsca położenia nieruchomości”*,
- *„Sprzedającemu przysługiwać będzie kara umowna od Kupującego, gdy:
Kupujący dopuszcza się zwłoki w zawarciu umowy przyrzeczonej, zgodnie z § 5 pkt 4 Umowy, w wysokości 0,1 % ceny określonej w § 3 Umowy za każdy dzień zwłoki, nie więcej niż 3 % wartości Umowy”*,
- *„Kupujący będzie uprawniony do odstąpienia od umowy z innych przyczyn wyłącznie za zapłatą odstępnego w wys. 10% ceny wynikającej z § 3 Umowy”*,
- *„Sprzedający będzie uprawniony do odstąpienia od umowy, gdy:
a. W każdym czasie, aż do dnia podpisania umowy przyrzeczonej, jeżeli łączne zaległości Kupującego wynikającej z umowy będą wynosić, co najmniej 15% ceny określonej w § 3 Umowy. W tym jednak wypadku Sprzedający zobowiązany będzie do wyznaczenia dodatkowego 30 dniowego terminu Kupującemu do uregulowania wszystkich wymaganych płatności, ze wskazaniem, że w razie bezskutecznego upływu terminu od Umowy odstąpi. Sprzedający zwróci wówczas Kupującemu dokonane dotychczas wpłaty, potrącając kwotę naliczonych odsetek umownych w wysokości nie przekraczającej 0,05% ceny za każdy dzień opóźnienia określonej w § 3.
b. Kupujący pomimo wezwania go do zawarcia umowy przyrzeczonej, zgodnie z § 5 pkt 4 Umowy, umowy nie zawarł, rozliczenie pomiędzy stronami zostanie dokonane w ten sposób, że Sprzedający zwróci wówczas Kupującemu dokonane dotychczas wpłaty, potrącając kwotę w wys. 3% ceny określonej w § 3 Umowy tytułem kary umownej”*.

W związku z tym, że zmiany wprowadzone przez spółkę oceniono, jako niewystarczające, dnia 12. 07. 2007r. wszczęto niniejsze postępowanie administracyjne (dowód: karta nr 1). W piśmie z dnia 31. 07. 2007r. (dowód: karta nr 48) przedsiębiorca oświadczył, że nie będzie stosować praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. W załączeniu przesłał aktualny wzór umowy, którego postanowienia są tożsame z regulacjami wymienionymi powyżej. Ten sam wzorzec został przesłany także w załączeniu do pisma z 19. 09. 2007r. (dowód: karty nr 57 – 69) ze wskazaniem, że jest on stosowany od dnia 01. 08. 2007r. Na dowód wprowadzenia go w życie przesłano umowę faktycznie zawartą z konsumentem dnia 19. 09. 2007r. z wykorzystaniem przedmiotowego wzoru (dowód: karty nr 82 – 89).

Pismem z dnia 29. 01. 2008r. (dowód: karta nr 96) spółka poinformowała, że w 2007r. osiągnęła przychód w wysokości 744 078,96 zł (słownie: siedmuset czterdziestu czterech tysięcy siedemdziesięciu ośmiu złotych dziewięćdziesięciu sześciu groszy) oraz poniosła stratę.

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Ad I

Stosownie do art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Na mocy art. 24 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy za praktykę tego rodzaju uznaje się godzące w zbiorowe interesy konsumentów bezprawne działanie przedsiębiorcy polegające na stosowaniu postanowień wzorców umowy, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (zwanego dalej także rejestrem).

Aby można było stwierdzić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów muszą kumulatywnie zostać spełnione następujące przesłanki:

- oceniane zachowanie musi być podejmowane przez podmiot będący przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,
- rozważana praktyka musi być bezprawna,
- praktyka taka musi godzić w zbiorowe interesy konsumentów, w związku z czym dochodzi do naruszenia interesu publicznego.

Status przedsiębiorcy

Zgodnie z art. 4 pkt. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przez przedsiębiorcę rozumie się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. Z art. 4 ust. 1 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej wynika, że przedsiębiorcą jest osoba prawna, która we własnym imieniu wykonuje działalność gospodarczą. W rozważanym przypadku podmiot będący stroną postępowania bez wątpienia posiada status przedsiębiorcy, gdyż jest to spółka prawa handlowego prowadząca działalność gospodarczą. Zachowania niniejszego podmiotu podlegają zatem kontroli dokonywanej na gruncie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Bezprawność działań

Kolejną przesłanką, jaka musi zostać spełniona, aby było możliwe stwierdzenie naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jest bezprawność rozważanego zachowania. Jedno z działań zakazanych na gruncie niniejszego przepisu stanowi posługiwanie się w obrocie konsumenckim postanowieniami wzorców umów uznanymi za niedozwolone i wpisanymi do prowadzonego przez Prezesa Urzędu rejestru.

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 jest niezgodna z art. 24 ww. ustawy wystarczające jest więc wykazanie, że potencjalnie istniało zagrożenie naruszenia interesów konsumentów w skutek zastosowania określonego postanowienia w umowach z konsumentami w przypadku zaistnienia określonych okoliczności. W niniejszym przypadku przedsiębiorca zawarł kwestionowane regulacje zarówno w wykorzystywanych przez niego wzorcach umów, jak i w umowach z konsumentami.

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 02. 12. 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 z późn. 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 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. 09. 2005r. (sygn. akt VI ACa 381/05), gdzie przywołując stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 19. 12. 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 Kpc, od chwili wpisania do odpowiedniego rejestru, skutek także wobec osób trzecich. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwanego dalej także SOKiK) wyrażonym w wyroku z dnia 25. 05. 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. 07. 2006r. (sygn. akt III SZP 3/06). Pomimo, iż powyżej przywołane wyroki zapadły pod rządami ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z 2000r., to orzecznictwo to należy uznać za aktualne także w aktualnym 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 odejście od ustalonej linii orzecznictwa i w konsekwencji tego odmienną ocenę prawną badanego zagadnienia.

Przyjęcie zasady formalnej jawności niniejszego rejestru oznacza, że od chwili wpisania do niego określonego postanowienia zakazane jest stosowanie tożsamyh postanowień w obrocie konsumenckim i nikt nie może zasłaniać się nieznaną dokonanych wpisów. Rejestr postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone jest prowadzony przez Prezesa Urzędu. W praktyce jest on powszechnie dostępny w wersji elektronicznej na stronie internetowej Urzędu.

1. Pierwszy z zarzutów postawionych w ramach niniejszego postępowania dotyczy stosowania przez spółkę postanowienia, na mocy którego dopuszcza się zmianę faktycznej powierzchni budowanej nieruchomości w stosunku do projektowanej bez przyznania konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie przedsiębiorcy. Początkowo spółka posługiwała się następującą regulacją: „(...) *Ostateczna pow. użytkowa budynku może odbiegać in plus lub in minus o nie więcej niż 3 % do powierzchni projektowanej. W przypadku, gdy ostateczna powierzchnia użytkowa będzie mniejsza od powierzchni projektowanej określonej w Umowie (uwzględniając dopuszczalną*

różnicę, o której mowa powyżej), Kupujący może żądać od Sprzedającego obniżenia ceny stosownie do różnicy w powierzchni ostatecznej w stosunku do projektowanej. W sytuacji natomiast, gdy ostateczna powierzchnia użytkowa będzie większa od pow. projektowanej określonej w Umowie, cena za budynek nie ulegnie zmianie”.

Postanowienie to zostało zastąpione klauzulą o treści: *„(...) Ostateczna pow. użytkowa budynku może odbiegać in plus lub in minus o nie więcej niż 1 % do powierzchni projektowanej. W przypadku, gdy ostateczna powierzchnia użytkowa będzie mniejsza od powierzchni projektowanej określonej w Umowie (uwzględniając dopuszczalną różnicę, o której mowa powyżej), Kupujący może żądać od Sprzedającego obniżenia ceny stosownie do różnicy w powierzchni ostatecznej w stosunku do projektowanej. W sytuacji natomiast, gdy ostateczna powierzchnia użytkowa będzie większa od pow. projektowanej określonej w Umowie, cena za budynek nie ulegnie zmianie”.*

Następnie spółka nadała rozważanej regulacji następujące brzmienie: *„(...) Ostateczna pow. użytkowa budynku może odbiegać in plus lub in minus o nie więcej niż 1% do powierzchni projektowanej. Odchylenia w powierzchni użytkowej budynku a pow. w projekcie mogą wynikać z przyczyn całkowicie niezależnych od Sprzedającego a wynikających jedynie z minimalnych różnic wymiaru materiałów użytych do budowy /pustaki, cegła/ od różnych producentów i różnych dostawców w/w materiałów budowlanych. W przypadku, gdy ostateczna powierzchnia użytkowa będzie mniejsza od powierzchni projektowanej określonej w Umowie (uwzględniając dopuszczalną różnicę, o której mowa powyżej), Kupujący zostanie powiadomiony o wyżej zaistniałym fakcie i zostanie sporządzony odpowiedni Aneks do zawartej Umowy o Roboty Budowlane. W sporządzonym Aneksie Kupujący może żądać od Sprzedającego obniżenia ceny stosownie do różnicy w powierzchni ostatecznej w stosunku do projektowanej. W sytuacji natomiast, gdy ostateczna powierzchnia użytkowa będzie większa od pow. projektowanej określonej w Umowie, cena za budynek zostanie na nowo przeliczona zgodnie z ostateczną pow. budynku”.*

Kwestionowaną regulację dopuszczającą zmiany w powierzchni nieruchomości bez przyznania na tę okoliczność konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy należy uznać za tożsamą z klauzulą wpisaną do rejestru pod numerem 227, która została uznana za niedozwoloną na mocy wyroku SOKiK z dnia 10. 10. 2004r. (sygn. akt XVII Amc 47/03): *„W przypadku zmiany powierzchni lokalu wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie”.*

W uzasadnieniu do ww. wyroku SOKiK wskazał, że postanowienie to umożliwia przedsiębiorcy po zawarciu umowy zmianę istotnych cech przedmiotu umowy w zakresie powierzchni lokalu, co może spowodować, że klient będzie zobowiązany do kupienia lokalu mającego inne cechy niż te, które zdecydowały o jego wyborze na etapie podpisywania umowy. Regulacja taka zezwala także na zmianę ceny. W umowie nie określono żadnego odpowiedniego uprawnienia konsumenta na wypadek wykonania przez przedsiębiorcę świadczenia odmiennego niż wskazane w umowie, a w szczególności nie przewidziano prawa do odstąpienia od umowy z przyczyn obciążających przedsiębiorcę.

Zważyć trzeba, że nie ma znaczenia okoliczność, czy w umowie przewidziano określone, np. procentowo, ramy zmiany, czy też przyznano przedsiębiorcy w takim zakresie zupełną dowolność. Każda zmiana powierzchni nieruchomości powinna bowiem wiązać się z uprawnieniem do odstąpienia od umowy.

We wszystkich przytoczonych klauzulach stosowanych przez spółkę przewidziano możliwość odstępstw w zakresie powierzchni nieruchomości wybudowanej od projektowanej w granicach 1% - 3%. W tym miejscu zważyć trzeba, że w umowie precyzyjnie zostaje

określony jej przedmiot, do czego dochodzi przez wskazanie powierzchni nieruchomości, której dotyczy umowa. Nieruchomość ma zostać zbudowana w oparciu o zaakceptowany przez obie strony projekt i zgodnie ze sztuką budowlaną. Skoro strony zgodnie określiły powierzchnię nieruchomości, brak jest podstaw do tego, aby przedsiębiorca mógł uzgodnienie to niweczyć. Strony mogą zawrzeć w umowie zastrzeżenie, że obmiar nieruchomości będzie następował wedle określonej, obowiązującej normy. Ewentualne różnice w wymiarach powstałe przy takich pomiarach nie stanowią jednak różnic w wielkości powierzchni, które w niniejszym przypadku bezprawnie zostały wyraźnie dopuszczone. W przypadku wskazania w umowie normy wykorzystywanej przy obliczaniu powierzchni nie byłoby mowy o zmianach powierzchni, lecz byłyby określone sposoby jej liczenia, weryfikowania na różnych etapach budowy. Zważyć też trzeba, że stosowane materiały wykończeniowe również są lub powinny być uzgadniane z konsumentem. Wykończenie nie jest więc przypadkowe, a z tego wynika, że można oszacować powierzchnię, jaką dana nieruchomość będzie miała po jej wykończeniu. Stosownie do art. 647 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm., zwanej dalej także Kc) przewidziany w umowie obiekt ma być wykonany zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej. Obowiązek wykonania dodatkowych prac np. wykończeniowych wykraczających poza roboty budowlane *sensu stricto* nie niweczy obowiązku przedsiębiorcy do wybudowania nieruchomości zgodnie z projektem. W świetle powyższego należy stwierdzić, że powierzchnia wybudowanego lokalu powinna odpowiadać tej, którą określono w planach. Jeśli przedsiębiorca po wybudowaniu nieruchomości ma w niej wykonać dalsze prace, które wpłyną na zmniejszenie powierzchni użytkowej, okoliczność tę należy oczywiście uwzględnić, ale nie zastrzegając, że dopuszcza się zmianę powierzchni.

W tym przypadku, gdy lokal okaże się mniejszy lub większy niż wynikało to z akceptowanego projektu, konsument nie ma prawa podniesienia zarzutu, że umowa została wykonana nienależycie, natomiast przedsiębiorca jest uprawniony do tego, aby stwierdzić, że pomimo zaistniałej różnicy zaoferowane przez niego świadczenie jest z nią zgodne. Oceny tej nie zmienia fakt, że na określonych zasadach przewidziano dostosowanie ceny do zmienionej wielkości powierzchni nieruchomości. Oceny tej nie zmienia także to, że w toku wprowadzanych zmian przedsiębiorca zastrzegł, iż kwestie te zostaną określone w aneksie. Z przyjętej redakcji wynika, że ma być sporządzony aneks, co ma sprawiać wrażenie, że strony zgodnie dokonały zmiany umowy. W żadnym jednak przypadku nie przewiduje się możliwości odstąpienia konsumenta od umowy z przyczyn leżących po stronie przedsiębiorcy, co powoduje, że faktycznie wprowadzona przez przedsiębiorcę zmiana na wymiar jedynie formalny.

Analogiczna konstrukcja do tej, którą wykorzystał przedsiębiorca w rozważanym przypadku, została zastosowana w ww. klauzuli wpisanej do rejestru.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że stosownie do art. 385¹ § 1 Kc postanowienia umowne, które nie zostały indywidualnie uzgodnione z konsumentem, a kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, przy czym rażąco naruszają jego interesy, uważa się za niedozwolone postanowienia umowne. Za nieuzgodnione indywidualnie uważa się te postanowienia, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu, co w szczególności odnosi się do postanowień przejętych ze wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta. Zgodnie z art. 385³ pkt 10 Kc za niedozwolone uznaje się postanowienia, które uprawniają kontrahenta konsumenta do jednostronnej zmiany umowy bez ważnej przyczyny wskazanej w tej umowie, natomiast stosownie do art. 385³ pkt 20 Kc za niedozwolone uważa się postanowienia, które przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub

wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy.

W rozważanej sprawie należy stwierdzić, że spółka stosuje wzorzec umowy, którego postanowienia są wprowadzane do umów z konsumentami. W umowach zawieranych w takim trybie przedsiębiorca dopuszcza możliwość wystąpienia odstępstw w wielkości powierzchni nieruchomości od określonej w umowie, a w konsekwencji tego zmiany wysokości ceny, bez powiązania takiej okoliczności z prawem konsumentów do odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie przedsiębiorcy.

W tych okolicznościach należało też stwierdzić, że stosując postanowienia tożsame z przywołaną klauzulą wpisaną do rejestru pod numerem 227 przedsiębiorca dopuścił się naruszenia przytoczonych przepisów kodeksowych. Powyższe okoliczności przemawiają za koniecznością uznania rozważanej praktyki za bezprawną i naruszającą interesy konsumentów.

2. Kolejny z zarzutów rozważanych w ramach niniejszego postępowania dotyczy stosowania przez spółkę w umowach z konsumentami następującego postanowienia umownego uprawniającego go do zmiany ceny: *„Sprzedający zastrzega, iż w razie zmiany cen materiałów budowlanych cena może ulec zmianie”*.

Rozważane postanowienie uznano za tożsame z następującymi klauzulami wpisanymi do rejestru odpowiednio pod numerami 284 i 783:

- *„Koszt budowy 1 m2 powierzchni całkowitej może się zmienić w zależności od wzrostu czynników cenotwórczych i budowlanych mających wpływ na koszt budowy”*, którą SOKiK uznał za niedozwoloną na mocy wyroku z dnia 21. 12. 2004r. (sygn. akt XVII AmC 69/03),
- *„W razie znacznego wzrostu cen towarów i usług cena usługi może zostać podwyższona”*, którą SOKiK uznał za niedozwoloną na mocy wyroku z dnia 24. 04. 2006r. (sygn. akt XVII AmC 107/04).

We wszystkich ww. przypadkach zastrzeżono możliwość zmiany wysokości ceny w przypadku wzrostu cen składników wykorzystywanych przy budowie nieruchomości. We wszystkich tych przypadkach regulacje nie są wystarczająco precyzyjne, nie dają gwarancji, że zmiana może nastąpić wyłącznie w sytuacji, gdy zdrożeją materiały wykorzystywane w ramach danej budowy, a jednocześnie nie przewidziano możliwości odstąpienia konsumenta od umowy, w konsekwencji czego ochrona konsumentów nie jest wystarczająca. W związku z tym możliwe było stwierdzenie, że porównywane regulacje są ze sobą tożsame.

Analizując szczegółowo kwestionowane postanowienie należało stwierdzić, że na jego mocy dopuszcza się zmianę ceny określonej w umowie, gdy zmianie ulegną ceny materiałów. Postanowienie to jedynie w ogólny sposób określa, że zmiana jest możliwa. Ani nie wskazuje się w nim w precyzyjny sposób okoliczności uzasadniających zmianę, ani jej sposobu i zakresu. Zauważyć trzeba, że interpretacja przedmiotowego postanowienia prowadzi do konkluzji, że wzrost ceny wynikającej z umowy będzie dopuszczalny wówczas, gdy zmianie ulegnie cena jakichkolwiek materiałów budowlanych. Dodatkowo nie zastrzeżono nawet, że zmiana ta będzie odpowiednia albo proporcjonalna, co daje możliwość swobodnego ukształtowania ceny przez przedsiębiorcę. Taka regulacja nie daje konsumentom pewności, że ewentualny wzrost ceny nastąpi o wysokość wynikającą z wysokości zmiany ceny konkretnego materiału budowlanego wykorzystywanego przy realizacji danej inwestycji. W tych okolicznościach niniejsze postanowienie należało uznać za niezgodne z art. 385¹ § 1 Kc. W rozważanym przypadku doszło też do naruszenia art. 385³ pkt 10 Kc, który stanowi, że niedozwolone są postanowienia, które uprawniają kontrahenta konsumenta do jednostronnej zmiany umowy bez ważnej przyczyny wskazanej w umowie, jak i art. 385³ pkt 19 Kc,

zgodnie z którym zakazane są postanowienia przewidujące wyłącznie dla kontrahenta konsumenta jednostronne uprawnienie do zmiany, bez ważnych przyczyn, istotnych cech świadczenia. Mając na uwadze fakt, że zmiana ceny dokonana w ww. trybie nie uprawnia konsumenta do odstąpienia od umowy z przyczyn nie leżących po jego stronie, przyjęto, że kwestionowany zapis narusza także art. 385³ pkt 20 Kc, w myśl którego zakazane są postanowienia przewidujące uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy.

Dnia 09. 07. 2007r. do tut. Urzędu wpłynął zmodyfikowany wzorzec (dowód: karty nr 43 – 47), w który zawarto następującą regulację: *„Sprzedający zastrzega, iż w razie zmiany ceny materiałów budowlanych cena może ulec zmianie proporcjonalnie do wzrostu cen materiałów. Dotyczy to materiałów obejmujących proces budowy domów w zabudowie szeregowej między innymi są to następujące materiały: stal, beton, pustak, cegła, stropy, więźba dachowa, okna, materiały ociepleniowe budynku, tynk oraz elementy wykończeń wnętrza budynku”*.

Na mocy przedmiotowej regulacji określono przesłanki zmiany ceny. Wciąż nie określa się jednak, że w związku ze wprowadzaną zmianą konsumentowi przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, co przy jednoczesnym zastrzeżeniu w umowie, że kupujący zobowiązuje się do nabycia nieruchomości za cenę wyliczoną według stawek określonych w § 3 pozwala stwierdzić, że prawo to jest ograniczone. W związku z tym należało uznać, że opisana w tym punkcie praktyka jest bezprawna i godzi w interesy konsumentów.

3. Z poczynionych przez Prezesa Urzędu ustaleń wynikało, że spółka będąca stroną niniejszego postępowania ogranicza w umowach dotyczących wybudowania nieruchomości zawieranych z konsumentami możliwość wyboru sądu, który będzie właściwy do rozpatrzenia konkretnej sprawy. Początkowo spółka posługiwała się regulacją o treści: *„Wszelkie spory wynikłe na tle stosowania niniejszej umowy oraz jej załączników, rozstrzygane będą przez Sąd miejscowo właściwy dla siedziby Sprzedającego”*. Następnie niniejsze postanowienie zostało zastąpione regulacją o brzmieniu: *„Wszelkie spory wynikłe na tle stosowania niniejszej umowy oraz jej załączników, rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla miejsca położenia nieruchomości”*.

Zgodnie z bogatym orzecznictwem SOKiK postanowienia, na mocy których sądem właściwym jest sąd wyznaczony wedle miejsca siedziby przedsiębiorcy lub sąd położenia nieruchomości, ograniczające możliwość wyboru sądu innego niż wymieniony w umowie, są uznawane za niezgodne z prawem. W odniesieniu do przedsiębiorców zawierających z konsumentami umowy dotyczące nieruchomości postanowienia normujące rozważaną materię, wpisano do rejestru odpowiednio pod numerami 691, 772, 922, 1007, 1255:

- *„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. 09. 2004r. (sygn. akt XVII Amc 51/03),
- *„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. 03. 2006r. (sygn. akt XVII Amc 39/04),
- *„Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu”*, które zostało uznane za niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z 17. 08. 2006r. (sygn. akt XVII AmC 100/05),

- „*Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki*”, które zostało uznane za niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z 23. 11. 2006r. (sygn. akt XVII Amc 156/05),
- „*W sprawach nie uregulowanych w tej umowie, stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego, a ewentualne spory będą rozstrzygane przez Sąd właściwy ze względu na siedzibę firmy*”, które zostało uznane za niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 30. 04. 2007r. (sygn. akt XVII Amc 66/06).

We wszystkich przywołanych przypadkach analogicznie ograniczono możliwość wyboru do rozstrzygnięcia sprawy przez sąd, który zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa należałoby uznać za właściwy.

Zważyć trzeba, że właściwość miejsca sądu, który jest kompetentny do rozstrzygnięcia 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 w konkretnej jednostce, na jaki mają zostać wpłacone stosowne opłaty. Miejscem spełnienia świadczenia przez przedsiębiorcę będzie miejsce położenia nieruchomości, której dotyczy umowa. Takie możliwości, co do wyboru sądu, przed którym może być rozstrzygany ewentualny spór przewidział ustawodawca. Przedsiębiorcy nie mogą wprowadzając do umów z konsumentami ograniczać możliwości przewidzianych we właściwych przepisach prawa w ten sposób, że wybierają jeden sąd, którego lokalizacja będzie dla nich dogodna, gdyż nie zawsze lokalizacja taka jest dogodna dla konsumentów.

Kwestionowana regulacja stosowana przez przedsiębiorcę zarówno w brzmieniu pierwotnym, jak i zmodyfikowanym, może być uznana za klauzulę abuzywną ze względu na to, że ogranicza tak przedsiębiorcy, jak i konsumentowi możliwość wyboru sądu, który zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania cywilnego należało uznać za właściwy do rozstrzygnięcia sporu powstałego na tle wiążącej ich umowy. Treść art. 385¹ § 1 Kc przytoczono powyżej. Przy rozważaniu niniejszej kwestii istotne znaczenie ma także art. 385³ pkt 23 Kc, który stanowi, że za niedozwolone uznaje się postanowienia, 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.

Podkreślić należy, że za niezgodne z art. 385³ pkt 23 Kc uznaje się zgodnie z ustalonym orzecznictwem sądowym postanowienia, które nie tylko wyłączają właściwość sądu wyznaczonego według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego w ogóle, ale też te, które ograniczają zakres możliwości przewidzianych w tej ustawie, w wyniku czego sytuacja konsumentów ulega pogorszeniu. Stosowanie klauzul rozważanych w niniejszym przypadku godzi w interesy konsumentów w szczególności w ten sposób, że zostaje wyłączona możliwość wytoczenia powództwa przed sądem właściwym ze względu na miejsce zamieszkania konsumentów, a więc w miejscu dla nich najbardziej dogodnym. Z uwagi na powyższe, zakwestionowane w tym miejscu postanowienia należało uznać za niezgodne z prawem. W rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone figuruje wiele klauzul, na mocy których uznano za właściwy sąd w konkretnym mieście albo wyznaczony

według jednego kryterium, w sposób węższy niż uczyniono to w Kodeksie postępowania cywilnego, a postanowienia te zostały uznane za sprzeczne z ww. art. 385¹ § 1 Kc i z art. 385³ pkt 23 Kc.

Powyższe okoliczności przemawiają za koniecznością uznania rozważanej w tym punkcie praktyki za bezprawną i naruszającą interesy konsumentów.

4. Asumpt do wszczęcia niniejszego postępowania dało także posługiwanie się przez przedsiębiorcę w obrocie konsumenckim postanowieniem wzorca umowy, na mocy którego przewidziano obowiązek zapłaty przez konsumentów pozostających w zwłoce z zawarciem umowy przyrzeczonej, rażąco wygórowanej kary umownej. Początkowo rozważana w tym punkcie decyzji regulacja miała następujące brzmienie: *„Sprzedającemu przysługiwać będzie kara umowna od Kupującego, gdy: a. Kupujący dopuszcza się zwłoki w zawarciu umowy przyrzeczonej, zgodnie z § 5 pkt 4 Umowy, w wysokości 0,2 % ceny określonej w § 3 Umowy za każdy dzień zwłoki, nie więcej niż 5 % wartości Umowy”*, a następnie została ona zastąpiona postanowieniem o treści: *„Sprzedającemu przysługiwać będzie kara umowna od Kupującego, gdy: a. Kupujący dopuszcza się zwłoki w zawarciu umowy przyrzeczonej, zgodnie z § 5 pkt 4 Umowy, w wysokości 0,1 % ceny określonej w § 3 Umowy za każdy dzień zwłoki, nie więcej niż 3 % wartości Umowy”*.

Postanowienie w pierwotnym brzmieniu jest tożsame z klauzulą wpisaną do rejestru pod numerem 389, która została uznana za niedozwoloną na mocy wyroku SOKiK z dnia 02. 12. 2004r. (sygn. akt XVII Amc 9/04) SOKiK: *„W przypadku odstąpienia Kupującego od niniejszej umowy, Sprzedający dokona zwrotu nominalnej wartości wpłaconych przez Kupującego środków pieniężnych w terminie 14 dni od daty wprowadzenia przez Sprzedającego nowego Kupującego z potrąceniem 5% wartości lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy, bez powiadomienia na piśmie”*.

Jak wskazano powyżej przedsiębiorca dokonał w analizowanym zakresie pewnych zmian, wskutek czego wysokość kary umownej, która może zostać przez niego pobrana od konsumenta, została obniżona z 5% do 3%. W tym miejscu trzeba jednak zważyć, że w rejestrze pod numerem 1352 figuruje następujące postanowienie uznane za niedozwoloną na mocy wyroku SOKiK z dnia 31. 10. 2007r. (sygn. akt XVII AmC 90/07): *„Do czasu wybudowania przez Towarzystwo lokalu mieszkalnego Partycypant może odstąpić od niniejszej umowy. W tej sytuacji Towarzystwo zwróci Partycypantowi wszystkie wpłacone do tej pory zgodnie z niniejszą umową nominalne raty, o których mowa w par. 2 pkt. 3 potrącając z nich karę umowną w wysokości 3% pełnej kwoty partycypacji (par. 2 pkt. 2), przy czym zwrot wymienionych kwot nastąpi w ciągu 30 dni po zawarciu przez Towarzystwo z innym Partycypantem umowy na lokal mieszkalny będący przedmiotem niniejszej umowy oraz wpłaceniu przez niego określonych rat. W przypadku wskazania następcy przez Partycypanta kara umowna za odstąpienie od niniejszej umowy wyniesie 1% pełnej kwoty partycypacji (par. 2 pkt. 2), przy czym zwrot wpłaconych kwot z uwzględnieniem kary nastąpi w ciągu 30 dni po zawarciu umowy z nowym Partycypantem oraz wpłaceniu przez niego określonych rat”*.

W tych okolicznościach należało stwierdzić, że przedsiębiorca posługuje się w obrocie konsumenckim postanowieniem wpisanym do rejestru, które godzi w interesy konsumentów. Podkreślić bowiem trzeba, że na mocy umowy o roboty budowlane i zobowiązującej do zawarcia umowy sprzedaży spółka zobowiązuje się do wybudowania na rzecz konsumenta określonej nieruchomości, a więc do spełnienia świadczenia niepieniężnego. Świadczeniem wzajemnym, do spełnienia którego zobowiązuje się konsument, jest zapłata ceny, a więc świadczenie pieniężne. Dodatkowo obie strony zobowiązują się do zawarcia umowy przyrzeczonej, a zatem do spełnienia świadczeń o charakterze niepieniężnym. Za opóźnienia

w zawarciu umowy przyrzeczonej zastrzeżono obowiązek zapłaty przez obie strony kar umownych. Zgodnie z art. 483 Kc, w sytuacji, gdy dochodzi do niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego, istnieje możliwość domagania się zapłaty kary umownej. Na gruncie art. 484 Kc należy stwierdzić, że w przypadku, gdy zastrzeżono karę umowną, kara taka należy się bez względu na wysokość faktycznie poniesionej szkody, a dochodzenie odszkodowania nie jest dopuszczalne, gdy strony wyraźnie nie zastrzegły takiej możliwości. W rozważanej sprawie istnieje możliwość dodatkowego dochodzenia odszkodowania przez obie strony kontraktu.

Kary umowne zastrzeżono na poziomie 0,1% ceny na rzecz konsumenta i 0,2% ceny za każdy dzień zwłoki, lecz nie więcej niż 5% wartości umowy na rzecz spółki. Z przedstawionego porównania wynika, że kary należne spółce od konsumenta są dwukrotnie wyższe, niż te, które są należne konsumentowi.

W tym miejscu warto też przedstawić wyniki przeprowadzonej przez Prezesa Urzędu symulacji. W jednej z umów cena określona w umowie kształtowała się na poziomie 424 226 zł. W związku z tym kara umowna za jeden dzień zwłoki konsumenta należna na podstawie przywołanej regulacji wyniosłaby 848 zł. Karę tej wysokości należy uznać za rażąco wygórowaną. Jest ona dwukrotnie wyższa od kary przewidzianej na rzecz konsumenta. Choć w przypadku zwłoki w wykonaniu obowiązku niepieniężnego, jakim jest zawarcie umowy przyrzeczonej, nie ma możliwości zastrzeżenia odsetek karnych za zwłokę, to uwzględniając sposób obliczania ww. kary za wyznacznik w kwestii jej wysokości można też wziąć dopuszczalny poziom odsetek karnych. Obecnie maksymalna wysokość odsetek może wynieść 30% w skali roku. Gdyby więc należną spółce kwotę obliczono w maksymalnej dopuszczonej przez prawo wysokości, kara za jeden dzień zwłoki wyniosłaby 348 zł, co oznacza, że byłaby znacznie niższa od zastrzeżonej przez spółkę. Tak obliczona kara byłaby też niższa od kary obliczanej na podstawie regulacji wprowadzonej przez spółkę w toku zmian, gdyż kara obliczana zgodnie z aktualnie obowiązującymi regulacjami wyniosłaby 424 zł. Przywołane okoliczności zadecydowały o konieczności uznania, że rozważane postanowienia są niezgodne z art. 385¹ § 1 Kc i z art. 385³ pkt 17 Kc, a praktyka polegająca na ich stosowaniu godzi w interesy konsumentów.

5. Kolejnym zarzutem postawionym w ramach niniejszego postępowania był zarzut stosowania przez przedsiębiorcę praktyki polegającej na posługiwaniu się w obrocie konsumenckim postanowieniem wzorca umowy, na mocy którego zastrzeżono obowiązek zapłaty rażąco wygórowanego odstepnego. Początkowo przedsiębiorca posługiwał się regulacją: *„Kupujący będzie uprawniony do odstąpienia od umowy z innych przyczyn wyłącznie za zapłatą odstepnego w wys. 20% ceny wynikającej z § 3 Umowy”*, która to została zastąpiona postanowieniem o brzmieniu: *„Kupujący będzie uprawniony do odstąpienia od umowy z innych przyczyn wyłącznie za zapłatą odstepnego w wys. 15 % ceny wynikającej z § 3 Umowy”*, a następnie klauzulą o treści: *„Kupujący będzie uprawniony do odstąpienia od umowy z innych przyczyn wyłącznie za zapłatą odstepnego w wys. 10% ceny wynikającej z § 3 Umowy”*.

W rejestrze niedozwolonych postanowień umownych pod numerami 368 i 369 figurują następujące postanowienia uznane za niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 22. 11. 2004r. (sygn. akt XVII Amc 55/03), w których zastrzeżono odstepne w wysokości 10% ceny:

- *„Kupujący może rozwiązać niniejszą umowę w każdym czasie z zachowaniem 7 dniowego okresu wypowiedzenia z obowiązkiem zapłaty narosłych od dnia zawarcia umowy odsetek, kar umownych oraz z obowiązkiem zapłaty kary umownej z tytułu rozwiązania niniejszej umowy przez Kupującego w wysokości 10% ceny określonej w § 6 ust. 1”*,

– „W przypadku określonym w § 5 ust. 11 i § 10 ust. 2 pkt b) Kupujący zapłaci sprzedającemu karę umowną w wysokości 10% ceny określonej w § 6 ust. 1”.

We wszystkich rozpatrywanych w tym miejscu przypadkach zastrzeżono odstępne w rażąco wygórowanej wysokości. Obniżenie przez spółkę tej kwoty z 20% do 10% ceny nie wyeliminowało zaistniałego naruszenia, gdyż w rejestrze znajdują się regulacje, z których wprost wynika, że odstępne tej wysokości także jest zbyt wysokie. W tym miejscu warto zauważyć również, że na mocy wyroku z dnia 02. 12. 2004r. (sygn. akt XVII Amc 9/04) SOKiK uznał za niedozwoloną klauzulę, na mocy której zastrzeżono możliwość pobrania od odstępującego od umowy konsumenta kwoty odpowiadającej 5% wartości lokalu będącego przedmiotem umowy. Postanowienie to wpisano następnie do rejestru pod numerem 389. W klauzulach wpisanych do rejestru pod numerami 510 i 511 na mocy wyroku SOKiK z dnia 13. 06. 2005r. (sygn. akt XVII Amc 20/04) zastrzeżono nadmiernie wygórowaną karę umowną w wysokości 3,5% kosztu budowy lokalu.

W tych okolicznościach należało stwierdzić, że strona niniejszego postępowania stosuje w obrocie konsumenckim regulacje tożsame z klauzulami wpisanymi do rejestru, co jest bezprawne.

Praktyka ta godzi także w interesy konsumentów. Na mocy zakwestionowanych postanowień zastrzeżono, że konsument będzie mógł odstąpić od umowy, jednakże pod warunkiem zapłaty odstepnego w wysokości 20% ceny, 15% ceny, a następnie 10% ceny. Możliwość zastrzeżenia odstepnego, a więc obowiązku zapłaty przez odstępującego od umowy oznaczonej sumy pieniężnej, dopuszcza art. 396 Kc. Uprawnienie to doznaje jednak ograniczenia na gruncie art. 385¹ § 1 Kc i art. 385³ pkt 17 Kc. Przedmiotowe ograniczenie dotyczy nie samej możliwości zastrzeżenia obowiązku zapłaty ustalonej kwoty, lecz jej wysokości. Obowiązek zapłaty odstepnego nie może być sprzeczny z dobrymi obyczajami, nie może rażąco naruszać interesów konsumentów. Pobierane od konsumentów odstępne nie może być rażąco wygórowane. W niniejszym przypadku zastrzeżono odstępne na poziomie 20% ceny, a następnie obniżono je w nowozawieranych umowach do poziomu 15% i 10% ceny. Wszystkim przytoczonym w tym punkcie decyzji regulacjom można postawić zarzut naruszenia wyżej cytowanego art. 385¹ § 1 Kc. Postanowienia te naruszają również art. 385³ pkt 17 Kc, na mocy którego za niedozwolone uznaje się postanowienia nakładające na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy, obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstepnego. Taka ocena powyższych klauzul jest zasadna przy uwzględnieniu regulacji uznanych za niedozwolone przez SOKiK i wpisanych do rejestru.

6. W ramach niniejszego postępowania postawiono także zarzut stosowania przez przedsiębiorcę postanowienia wzorca umowy wpisanego do rejestru, na mocy którego zastrzeżono na wypadek rozwiązania umowy z powodu nieterminowego regulowania przez kupującego należności względem sprzedającego prawo do potrącenia z wpłaconych przez niego kwot rażąco wygórowanej kary umownej. Regulacja ta miała następującą treść: „Sprzedający będzie uprawniony do odstąpienia od umowy, gdy: (...)

b. Kupujący pomimo wezwania go do zawarcia umowy przyrzeczonej, zgodnie z § 5 pkt 4 Umowy, umowy nie zawarł, rozliczenie pomiędzy stronami zostanie dokonane w ten sposób, że Sprzedający zwróci wówczas Kupującemu dokonane dotychczas wpłaty, potrącając kwotę w wys. 5% ceny określonej w § 3 Umowy tytułem kary umownej”.

W toku prowadzonych wobec spółki przez Prezesa Urzędu działań poinformowała ona o wprowadzeniu do stosowanego wzorca zmian, w konsekwencji czego kwestionowanej

regulacji nadano następującą treść: „Sprzedający będzie uprawniony do odstąpienia od umowy, gdy:(...)”

b. Kupujący pomimo wezwania go do zawarcia umowy przyrzeczonej, zgodnie z § 5 pkt 4 Umowy, umowy nie zawarł, rozliczenie pomiędzy stronami zostanie dokonane w ten sposób, że Sprzedający zwróci wówczas Kupującemu dokonane dotychczas wpłaty, potrącając kwotę w wys. 5% ceny określonej w § 3 Umowy tytułem kary umownej”.

W ramach kolejnej zmiany spornemu postanowieniu nadano następujące brzmienie: „Sprzedający będzie uprawniony do odstąpienia od umowy, gdy:(...)”

b. Kupujący pomimo wezwania go do zawarcia umowy przyrzeczonej, zgodnie z § 5 pkt 4 Umowy, umowy nie zawarł, rozliczenie pomiędzy stronami zostanie dokonane w ten sposób, że Sprzedający zwróci wówczas Kupującemu dokonane dotychczas wpłaty, potrącając kwotę w wys. 3% ceny określonej w § 3 Umowy tytułem kary umownej”.

Ww. regulacje były przez spółkę zamieszczane w § 3 ust. 4 pkt. b załącznika nr 2 do wzoru umów, a w konsekwencji tego także w załącznikach do umów faktycznie zawartych z konsumentami.

Kwestionowana regulacja dopuszcza pobranie przez spółkę od konsumenta kary umownej w wysokości 5% ceny określonej w umowie. Postanowienie tej treści jest także tożsame z klauzulą wpisaną do rejestru pod numerem 389, która została zacytowana na stronie 13.

Jak wskazano powyżej przedsiębiorca dokonał zmian, w wyniku których wysokość kary umownej, która może zostać przez niego potrącona z kwot otrzymanych od konsumenta, została obniżona z 5% do 3%. Nowa regulacja jest tożsama z klauzulą wpisaną do rejestru pod numerem 1352, którą przytoczono na stronie 13 niniejszej decyzji.

W na gruncie wyżej opisanych ustaleń faktycznych należało stwierdzić, że spółka wciąż zastrzega na swą rzecz możliwość potrącenia rażąco wygórowanej kary umownej, do czego dochodzi w wyniku stosowania klauzuli tożsamej z postanowieniem wpisanym do rejestru, co jest niezgodne z art. 385¹ § 1 Kc i z art. 385³ pkt 17 Kc i bezprawne.

Naruszenie interesu publicznego i zbiorowych interesów konsumentów

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, indywidualnych 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. Do naruszenia interesu publicznego dochodzi, gdy skutki określonych działań mają charakter powszechny, dotyczą wszystkich potencjalnych podmiotów na danym rynku¹.

Pojęcie zbiorowych interesów konsumentów zostało szeroko omówione przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10. 04. 2008r. (sygn. akt III SK 27/07). W uzasadnieniu Sąd Najwyższy podał, iż gramatyczna wykładnia tego pojęcia prowadzi do wniosku, że chodzi o zachowanie przedsiębiorcy, które godzi w interesy grupy osób stanowiących określony zbiór. Rezultaty tej

¹ Konrad Kohutek w: „Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz”, Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., Warszawa 2008r., strona 47

wykładni modyfikuje zastrzeżenie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma interesów indywidualnych. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że przy konstruowaniu pojęcia „zbiorowego interesu konsumentów” nie można opierać się tylko i wyłącznie na tym, czy oceniana praktyka przedsiębiorcy skierowana jest do „nieoznaczonego z góry kręgu podmiotów”. Wystarczające powinno być w jego ocenie ustalenie, że zachowanie przedsiębiorcy nie jest podejmowane w stosunku do zindywidualizowanych konsumentów, lecz względem członków danej grupy (określonego kręgu podmiotów), wyodrębnionych spośród ogółu konsumentów, za pomocą wspólnego dla nich kryterium.

Sąd Najwyższy orzekł też, że „praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest (...) takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalność zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy, do której adresowane są zachowania przedsiębiorcy, w taki sposób, że potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy”.

W rozważanym przypadku doszło do naruszenia interesu publicznego. Oceniane zachowania przedsiębiorcy dotyczą szerokiego kręgu najsłabszych uczestników rynku, jakimi są konsumenci. Dotyczą one wszystkich tych osób, które zawarły ze spółką umowy deweloperskie oraz wszystkich jej potencjalnych klientów. Rozważane działania godzą więc w zbiorowe interesy konsumentów. Stanowią one też zakazane prawem praktyki, gdyż są podejmowane w sposób powtarzalny. Już z samej istoty wzorców umów wynika to, że działania przedsiębiorcy wykorzystującego je jest ustalone, jednakowe, powtarzalne we wszystkich przypadkach.

Ad 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 pkt. I 1 – 6 niniejszej decyzji stwierdzono stosowanie przez przedsiębiorcę sześciu praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów opisanych szczegółowo powyżej. Praktyki te polegają na stosowaniu w umowach z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych. Konsekwencją stosowania powyższych praktyk jest pogorszenie sytuacji konsumentów. Okoliczność, że sporne postanowienia zamieszczono we wzorcu umowy powoduje, że zostają one konsumentom narzucone. Fakt, że kwestionowane regulacje wynikają ze wzorców umownych świadczy również o ustalonym charakterze podejmowanych praktyk. Powyższe okoliczności uzasadniają nałożenie na przedsiębiorcę kary, o jakiej mowa w art. 106 ust. 1 pkt. 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Przychód osiągnięty przez przedsiębiorcę w 2007r. wyniósł 744 078,96 zł (słownie: siedemset czterdzieści cztery tysiące siedemdziesiąt osiem złotych dziewięćdziesiąt sześć groszy), a jednocześnie spółka poniosła stratę. Okoliczność ta nie wyłącza możliwości zastosowania środka represji, jakim jest kara finansowa, a jedynie wpływa na sposób miarkowania jej wysokości.

Kara nakładana przez Prezesa Urzędu na przedsiębiorcę, który dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów służy podkreśleniu naganności ocenianego zachowania. Przedsiębiorca, jako profesjonalista powinien wiedzieć, że określając warunki umowne nie może stosować klauzul uznanych przez SOKiK za abuzywne. Nie bez znaczenia jest też charakter umów, w których zawarto kwestionowane w toku niniejszego postępowania regulacje. Są to umowy o szczególnej wadze, których zawarcie w istotny sposób wpływa na sytuację ekonomiczną konsumentów.

Przy ustalaniu kary wzięto pod uwagę okoliczność, że przedsiębiorca dopuścił się w trakcie prowadzonej od 2006r. działalności naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy. Uwzględniono również fakt, że przedsiębiorca aktywnie współpracował z Urzędem Ochrony Konkurencji i Konsumentów w toku niniejszego postępowania. Istotne jest także to, że przedsiębiorca dokonał opisanych powyżej zmian. Choć nie pozwoliły one na stwierdzenie zaniechania stosowania rozważanych praktyk, to należało potraktować ich wprowadzenie za przejaw chęci dostosowania się do aktualnie obowiązujących wymogów prawnych. Zważyć też trzeba, że zasięg terytorialny działania przedsiębiorcy można określić zasadniczo jako ograniczony do rynku lokalnego. Okoliczności te należy poczytać, jako łagodzące.

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. Niniejsza kara powinna stanowić przestrożę dla przedsiębiorcy na przyszłość. Poza wymiarem indywidualnym kary, należy zwrócić uwagę na jej wymiar ogólny, funkcję odstrasżającą i wychowawczą w stosunku do innych uczestników rynku.

Przychód osiągnięty przez przedsiębiorcę w 2007r. wyniósł 744 078,96 zł (słownie: siedemset czterdzieści cztery tysiące siedemdziesiąt osiem złotych dziewięćdziesiąt sześć groszy), w związku z czym maksymalna kara, jaka mogłaby w niniejszym przypadku zostać wymierzona, to 74 407,89 zł (słownie: siedemdziesiąt cztery tysiące czterysta siedem złotych osiemdziesiąt dziewięć groszy).

W świetle powyższych okoliczności wysokość kary ustalono na poziomie 1000 zł (słownie: tysiąc złotych), co stanowi 0,13 % osiągniętego przez spółkę w 2007r. przychodu oraz 1,3 % maksymalnego wymiaru kary.

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 tej decyzji.

Ad 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 jej przepisów, 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 punktach I 1 – 6 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 stronę kosztami postępowania w wysokości 93 zł (słownie: dziewięćdziesięciu trzech 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