



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA UOKIK W KRAKOWIE**

Pl. Szczepański 5, 31-011 Kraków
Tel./fax (0-12) 421-75-79, 421-74-98,
E-mail: krakow@uokik.gov.pl

RKR-61-10/10/MS

Kraków, dnia 3 grudnia 2010r.

DECYZJA Nr RKR – 23/2010

- I. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 7 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu – wszczętego z urzędu - postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów bezprawne, godzące w interesy konsumentów działania Przedsiębiorstwa Produkcyjno Handlowo Usługowego CORPORES Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie, polegające na stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą: „Umowa nr.../5/S/2008” (dla inwestycji na ul. Sportowej w Rzeszowie), postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:

1. „Cena jest stała i ulega zmianie jedynie w przypadku zmiany stawki VAT odnoszącej się do przedmiotu umowy.” (§ 5 ust. 3 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 885,1386, 1497;
2. „Sprzedający zastrzega sobie prawo do przesunięcia terminu oddania przedmiotu umowy Nabywcy, z winy opóźnień wywołanych decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, zmianą przepisów a także powstałych w wyniku działania siły wyższej oraz innych niezależnych od Sprzedającego przeszkód, w tym skrajnie niekorzystnych warunków atmosferycznych, nie dłużej jednak niż o 3 miesiące.” (§ 6 ust. 3 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 882, 920, 1382, 1395, 1475, 1595;
3. „Sprzedający ma prawo odstąpić od niniejszej umowy, bez wyznaczenia Nabywcy dodatkowego terminu na spełnienie świadczenia, w przypadku opóźnienia się Nabywcy z zapłatą świadczeń z tytułu rat, o których mowa w § 5 pkt. 2, przekraczającego 30 dni.” (§ 8 ust. 3 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją nr 650, 1350, 1375, 1471;
4. „Zwracane kwoty nie podlegają waloryzacji i nie są oprocentowane.” (§ 9 ust. 1 zd. 3 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 356, 982, 1390;
5. „Oświadczenie nie odebrane przez Nabywcę pod adresem wyżej określonym lub wynikającym z informacji określonej w pkt. 2 składane będą w miejscu siedziby Sprzedającego, ze skutkiem ich uznania za złożone Nabywcy. Oświadczenia takie będą

udostępnione Nabywcy lub osobom przez niego umocowanym.” (§ 11 ust. 3 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 918, 1500, 1601;

oraz stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 15 kwietnia 2009r.

- II. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 7 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu – wszczętego z urzędu - postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów bezprawne, godzące w interesy konsumentów działania Przedsiębiorstwa Produkcyjno Handlowo Usługowego CORPORES Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie, polegające na stosowaniu we wzorcach umowy:

- „Umowa nr..../L/2009” (dla inwestycji na ul. Powstańców Listopadowych w Rzeszowie),
 - „Umowa nr..../RWO/2009” (dla inwestycji na ul. Radiowej w Warszawie) i
 - „Umowa nr..../ARK/2009” (dla inwestycji na ul. Arkuszowej w Warszawie),
- postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:

1. „Sprzedający zastrzega sobie prawo do wnoszenia zmian w Projekcie Technicznym inwestycji zgodnie z prawem budowlanym, bez zgody Nabywcy, jednakże zmiany te nie będą dotyczyły projektu mieszkania. W przypadku konieczności dokonania zmian w lokalu mieszkalnym Nabywcy, Sprzedający ma obowiązek poinformować o tym fakcie Nabywcę, z uzasadnieniem.” (§ 8 ust. 1 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 234, 852, 1439, 1470;
2. „Strony dopuszczają możliwość nieznacznej zmiany powierzchni lokalu wynikłej z przyczyn architektoniczno- konstrukcyjnych lub odchyłeń wykonawczych. W przypadku zmiany wielkości lokalu z podanych powyżej przyczyn o więcej niż 1 m², różnica powyżej 1 m² zostanie rozliczona pomiędzy stronami.” (§ 8 ust. 2 zd. 1 i 2 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1379, 1436;
3. „Sprzedający ma prawo odstąpić od niniejszej umowy, bez wyznaczenia Nabywcy dodatkowego terminu na spełnienie świadczenia, w przypadku opóźnienia się Nabywcy z zapłatą świadczeń z tytułu rat, o których mowa w § 5 pkt. 2, przekraczającego 30 dni.” (§ 9 ust. 3 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją nr 650, 1350, 1375, 1471;
4. „Zwracane kwoty nie podlegają waloryzacji i nie są oprocentowane. Zwrot nastąpi w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy.” (§ 10 ust. 1 zd. 2 oraz § 10 ust. 2 zd. 2 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 356, 982, 1390;
5. „Oświadczenie nie odebrane przez Nabywcę pod adresem wyżej określonym lub wynikającym z informacji określonej w pkt. 2 składane będą w miejscu siedziby

Sprzedającego, ze skutkiem ich uznania za złożone Nabywcy. Oświadczenia takie będą udostępnione Nabywcy lub osobom przez niego umocowanym.” (§ 13 ust. 3 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 918, 1500, 1601;

6. *„Nabywca oświadcza, że zapoznał się z treścią niniejszej umowy przed jej podpisaniem, a jej postanowienia i zapisy zostały z nim indywidualnie uzgodnione w toku negocjacji.”* (§ 16 ust. 3 umowy) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 881.

oraz stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 11 października 2010r.

- III. Na podstawie art. 27 ust. 4 w związku z art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 7 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu – wszczętego z urzędu- postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

określa się środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, poprzez nałożenie na Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowo Usługowe CORPORES Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie obowiązku aneksowania umów zawartych w oparciu o obowiązujące do dnia 11.10.2010r. wzorce umów pod nazwą: *„Umowa nr.../RWO/2009”* oraz *„Umowa nr.../ARK/2009”* – opracowane dla inwestycji zlokalizowanych przy ul. Arkuszowej i Radiowej w Warszawie - zawierających zapisy wskazane w punkcie II sentencji decyzji, w terminie 90 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji, w ten sposób, że w miejsce dotychczasowych zapisów wprowadzone zostaną postanowienia w brzmieniu zgodnym z treścią nowych, zmienionych wzorców w/w umów, uwzględniających zastrzeżenia Prezesa UOKIK.

- IV. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 7 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu – wszczętego z urzędu - postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowo Usługowe CORPORES Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie, karę pieniężną w wysokości 125.351 zł (słownie: sto dwadzieścia pięć tysięcy trzysta pięćdziesiąt jeden) z tytułu naruszenia zakazu określonego w art. 24 ust. 1 i ust 2 pkt 1 w/w ustawy w zakresie opisanym w pkt I i II sentencji niniejszej decyzji, płatną do budżetu państwa.

V. Na podstawie art. 77 ust. 1 i art. 80 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331z późn. zm.) oraz art. 263 § 1 i art. 264 § 1 k.p.a. w związku z art. 83 ustawy o ochronie (...) oraz stosownie art. 33 ust. 6 oraz § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 7 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu – wszczętego z urzędu - postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

obciąża się Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowo Usługowe CORPORES Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie kosztami opisanego na wstępie postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz zobowiązuje się tego przedsiębiorcę do zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kosztów postępowania w kwocie 24 zł (słownie: dwadzieścia cztery) w terminie 14 dni od uprawomocnienia się decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 4.02.2010r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - zwany dalej „Prezesem UOKIK” lub „organem antymonopolowym” – wszczął z urzędu, w związku ze skargami konsumentów, postępowanie wyjaśniające mające na celu wstępne ustalenie, czy warunki umów zawieranych w obrocie z konsumentami przez Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowo Usługowe CORPORES Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie - zwane dalej „Spółką” - nie naruszają chronionych prawem interesów konsumentów, tj. czy są zgodne z przepisami ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) – zwanej dalej „ustawą o ochronie (...)” oraz przepisami kodeksu cywilnego dotyczącymi wzorców umów.

W toku postępowania ustalono, że Spółka świadczy usługi developerskie, których przedmiotem jest budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Rzeszowie i Warszawie oraz dokonano analizy wzorców umowy stosowanych przez tego przedsiębiorcę. Przeprowadzona analiza wykazała, że stosowane przez Spółkę w obrocie z konsumentami wzorce umowy:

- „Umowa nr.../5/S/2008” (dla inwestycji na ul. Sportowej w Rzeszowie)
 - „Umowa nr.../L/2009” (dla inwestycji na ul. Powstańców Listopadowych w Rzeszowie),
 - „Umowa nr.../RWO/2009” (dla inwestycji na ul. Radiowej w Warszawie) oraz
 - „Umowa nr.../ARK/2009” (dla inwestycji na ul. Arkuszowej w Warszawie),
- zawierają postanowienia, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. – zwanego dalej „Rejestrem”, które mogą stanowić naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jako bezprawne działanie przedsiębiorcy.

Mając powyższe na uwadze, postanowieniem nr RKR-91/2010 z dnia 25.05.2010r. organ antymonopolowy wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania

przez Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowo Usługowe CORPORES Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, określonych w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...), polegających na stosowaniu w w/w wzorcach umowy wykorzystywanych przez tę Spółkę postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. do „Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone”.

Odpowiadając na wezwanie w ramach postępowania wyjaśniającego oraz zarzuty postawione w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, Spółka w pismach z dnia 19.02.2010r., 16.06.2010r., 2.09.2010r. oraz 11.10.2010r potwierdziła fakt stosowania wzorców umowy o treści zakwestionowanej przez organ antymonopolowy. Ponadto poinformowała, że zaniechała stosowania kwestionowanych wzorców, ponieważ poszczególne inwestycje w związku z którymi zawierała przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości lokalowych zostały już zrealizowane, tzn. zakończone zostały prace budowlane, lokale mieszkalne zostały wydzielone, a ich własność została przeniesiona na nabywców. I tak w przypadku inwestycji:

- na ul. Sportowej w Rzeszowie - wszystkie akty notarialne przeniesienia własności nieruchomości lokalowych zostały zawarte do dnia 15.04.2009r.
- na ul. Powstańców Listopadowych w Rzeszowie - wszystkie akty notarialne przeniesienia własności nieruchomości lokalowych zostały zawarte do dnia 31.08.2010r.
- dla inwestycji na ul. Arkuszowej w Warszawie - wszystkie akty notarialne przeniesienia własności nieruchomości lokalowych zostały zawarte do dnia 8.07.2010r. (oprócz 2 lokali mieszkalnych).

Inwestycja na ul. Radiowej w Warszawie jest w trakcie realizacji, jednakże Spółka opracowała dla tej inwestycji i 2 lokali mieszkalnych w inwestycji na ul. Arkuszowej nowy wzorec umowy dla tej inwestycji oraz aneks zmieniający dotychczasowe umowy, które nie zawierają postanowień kwestionowanych przez Prezesa UOKIK. Wzorce te zostały wprowadzone do obrotu z konsumentami, a w przypadku aneksów Spółka wezwała konsumentów do ich podpisywania i planuje zakończyć podpisywanie aneksów do dnia 22.10.2010r.

Postanowieniem RKR-179/2010 z dnia 14.10.2010r. Prezes UOKIK z urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały uzyskane w trakcie wymienionego wyżej postępowania wyjaśniającego.

Organ antymonopolowy ustalił następujący stan faktyczny:

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS 0000106065. Zakres prowadzonej przez nią działalności gospodarczej obejmuje m.in. wykonywanie robót budowlanych, w tym budowę i sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na terenie Rzeszowa oraz Warszawy. W kontaktach z klientami, w tym konsumentami Spółka posługiwała się wzorcami umowy pod nazwą:

- „Umowa nr..../5/S/2008” (dla inwestycji na ul. Sportowej w Rzeszowie)
- „Umowa nr..../L/2009” (dla inwestycji na ul. Powstańców Listopadowych w Rzeszowie),
- „Umowa nr..../RWO/2009” (dla inwestycji na ul. Radiowej w Warszawie) oraz
- „Umowa nr..../ARK/2009” (dla inwestycji na ul. Arkuszowej w Warszawie),

Umowy te były zawierane w formie pisemnej oraz w formie aktu notarialnego. We wszystkich przypadkach klienci Spółki otrzymywali wzorce umów, będące następnie podstawą zawieranych umów. W konsekwencji klienci podpisywali umowy, w których mogły być wprowadzane pewne odstępstwa od wzorca, dokonując zakupu świadczonych przez Spółkę usług. Doręczane konsumentom wzorce umów są sporządzane przez Spółkę przed zawarciem umowy i zawierają gotowe jednolite postanowienia. Oznacza to, iż stosuje ona w obrocie konsumenckim wzorce umów.

Analiza wskazanych wyżej dokumentów pozwoliła na postawienie Spółce zarzutu naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, poprzez zamieszczenie w w/w wzorcach umowy postanowień, o następującej treści:

- I. we wzorcu umowy pod nazwą „*Umowa nr.../5/S/2008*” (dla inwestycji na ul. Sportowej w Rzeszowie)
 1. „*Cena jest stała i ulega zmianie jedynie w przypadku zmiany stawki VAT odnoszącej się do przedmiotu umowy.*” (§ 5 ust. 3 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 885,1386, 1497;
 2. „*Sprzedający zastrzega sobie prawo do przesunięcia terminu oddania przedmiotu umowy Nabywcy, z winy opóźnień wywołanych decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, zmianą przepisów a także powstałych w wyniku działania siły wyższej oraz innych niezależnych od Sprzedającego przeszkód, w tym skrajnie niekorzystnych warunków atmosferycznych, nie dłużej jednak niż o 3 miesiące.*” (§ 6 ust. 3 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 882, 920, 1382, 1395, 1475, 1595;
 3. „*Sprzedający ma prawo odstąpić od niniejszej umowy, bez wyznaczenia Nabywcy dodatkowego terminu na spełnienie świadczenia, w przypadku opóźnienia się Nabywcy z zapłatą świadczeń z tytułu rat, o których mowa w § 5 pkt. 2, przekraczającego 30 dni.*” (§ 8 ust. 3 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją nr 650, 1350, 1375, 1471;
 4. „*Zwracane kwoty nie podlegają waloryzacji i nie są oprocentowane.*” (§ 9 ust. 1 zd. 3 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 356, 982, 1390;
 5. „*Oświadczenie nie odebrane przez Nabywcę pod adresem wyżej określonym lub wynikającym z informacji określonej w pkt. 2 składane będą w miejscu siedziby Sprzedającego, ze skutkiem ich uznania za złożone Nabywcy. Oświadczenia takie będą udostępnione Nabywcy lub osobom przez niego umocowanym.*” (§ 11 ust. 3 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 918, 1500, 1601;
- II. we wzorcach umowy pod nazwą: „*Umowa nr.../L/2009*” (dla inwestycji na ul. Powstańców Listopadowych w Rzeszowie), „*Umowa nr.../RWO/2009*” (dla inwestycji na ul. Radiowej w Warszawie) i „*Umowa nr.../ARK/2009*” (dla inwestycji na ul. Arkuszowej w Warszawie):
 1. „*Sprzedający zastrzega sobie prawo do wnoszenia zmian w Projekcie Technicznym inwestycji zgodnie z prawem budowlanym, bez zgody Nabywcy, jednakże zmiany te nie będą dotyczyły projektu mieszkania. W przypadku konieczności dokonania zmian w lokalu mieszkalnym Nabywcy, Sprzedający ma obowiązek poinformować o tym fakcie Nabywcę, z uzasadnieniem.*” (§ 8 ust. 1 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień

- wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 234, 852, 1439, 1470;
2. „Strony dopuszczają możliwość nieznacznej zmiany powierzchni lokalu wynikłej z przyczyn architektoniczno- konstrukcyjnych lub odchyień wykonawczych. W przypadku zmiany wielkości lokalu z podanych powyżej przyczyn o więcej niż 1 m², różnica powyżej 1 m² zostanie rozliczona pomiędzy stronami.” (§ 8 ust. 2 zd. 1 i 2 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1379, 1436;
 3. „Sprzedający ma prawo odstąpić od niniejszej umowy, bez wyznaczenia Nabywcy dodatkowego terminu na spełnienie świadczenia, w przypadku opóźnienia się Nabywcy z zapłatą świadczeń z tytułu rat, o których mowa w § 5 pkt. 2, przekraczającego 30 dni.” (§ 9 ust. 3 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją nr 650, 1350, 1375, 1471;
 4. „Zwracane kwoty nie podlegają waloryzacji i nie są oprocentowane. Zwrot nastąpi w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy.” (§ 10 ust. 1 zd. 2 oraz § 10 ust. 2 zd. 2 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 356, 982, 1390;
 5. „Oświadczenie nie odebrane przez Nabywcę pod adresem wyżej określonym lub wynikającym z informacji określonej w pkt. 2 składane będą w miejscu siedziby Sprzedającego, ze skutkiem ich uznania za złożone Nabywcy. Oświadczenia takie będą udostępnione Nabywcy lub osobom przez niego umocowanym.” (§ 13 ust. 3 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 918, 1500, 1601;
 6. „Nabywca oświadcza, że zapoznał się z treścią niniejszej umowy przed jej podpisaniem, a jej postanowienia i zapisy zostały z nim indywidualnie uzgodnione w toku negocjacji.” (§ 16 ust. 3 umowy) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 881.

W tym miejscu należy zauważyć, iż do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone zostały wpisane, na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c., postanowienia, które są tożsame z przedmiotowymi klauzulami zakwestionowanymi przez organ antymonopolowy. Są to postanowienia o następującej treści (wg numeracji sentencji decyzji):

Ad I.1

- „Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny.” (wpis nr 885 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 18.05.2005r. sygn. akt XVII Amc 86/03),
- „Strony oświadczają, że ustalona pomiędzy nimi cena przedmiotu umowy uwzględnia obecnie obowiązujące stawki podatku VAT od sprzedaży lokali, wobec czego gdyby stawki te uległy zmianie, cena przedmiotu umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do zmiany stawek podatku VAT. Ponadto, w przypadku wprowadzenia lub zmian stawek innych podatków lub danin publicznoprawnych o charakterze cenotwórczym, a związanych z budownictwem, ewentualny wzrost ceny z tego tytułu pokryje Nabywca.” (wpis nr 1386 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 5.12.2006r., sygn. akt XVII Amc 126/05).
- „Cena zawiera kwotę podatku od towarów i usług, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Cena może ulec zmianie w przypadku zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług lub wprowadzenia opodatkowania tym podatkiem sprzedaży dotąd

zwolnionej lub niepodlegającej opodatkowaniu. Cena nie zawiera podatku od czynności cywilnoprawnych." (wpis nr 1497 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 17.10.2006r., sygn. akt XVII Amc 122/05).

Ad I.2.

- *„Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od sprzedającego przeszkód spowodują odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu budowy kupującemu.”* (wpis nr 882 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 18.05.2005r. sygn. akt XVII Amc 86/03),
- *„Termin, o którym mowa w ust. 1 może ulec przesunięciu tylko na skutek okoliczności zewnętrznych, na które Edbud, pomimo zachowania należytej staranności nie ma wpływu, a w szczególności: siły wyższej, działań organów administracji samorządowej i państwowej oraz podmiotów, od których zależy możliwość prowadzenia robót budowlanych, a w szczególności dostawców mediów i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z EDBUD-em stosownymi porozumieniami lub umowami, warunków atmosferycznych, które uniemożliwiają wykonanie robót budowlanych, wystąpienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych konieczności wykonania dodatkowych robót, potwierdzonych wpisem do dziennika budowy, których w chwili podpisywania niniejszej umowy nie można było przewidzieć.”* (wpis nr 1382 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 5.12.2006r., sygn. akt XVII Amc 126/05),
- *„Termin określony w ust. 1 może ulec przesunięciu z przyczyn niezależnych od Inwestora tj. siły wyższej lub zmiany prawa budowlanego.”* (wpis nr 1395 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 27.12.2007r., sygn. akt XVII Amc 98/07),
- *„Nie przewidziane przez Sprzedającego okoliczności, za które Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności, - w szczególności spowodowane przedłużającą się procedurą zmierzającą do uzyskania decyzji administracyjnych oraz wymaganych na tych decyzjach klauzul lub też niesprzyjających warunków atmosferycznych - będą skutkowały przesunięciem terminu rozpoczęcia i zakończenia budowy Budynku i lokalu oraz wydania lokalu Kupującemu i zawarcia umowy przyrzeczonej, bez konieczności podpisywania aneksów do niniejszej umowy przedwstępnej.”* (wpis nr 1475 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20.05.2008r., sygn. akt XVII Amc 107/07),
- *„Fronton zastrzega sobie prawo przesunięcia terminu zakończenia budowy, o jakim mowa w § 7 ust. 1 o nie więcej niż 60 dni bez prawa kierowania z tego tytułu roszczeń przez nabywcę.”* (wpis nr 920 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 17.08.2006r., sygn. akt XVII Amc 100/05),
- *„Termin, określony w ust. 1 może ulec zmianie z powodów niezależnych od Inwestora, w szczególności w przypadku zaistnienia okoliczności, wymagających akceptacji instytucji lub urzędów (np. wydanie zgody na użytkowanie Budynku) lub opóźnienia w uiszczeniu ceny kupna przez Kupującego. Przesunięcie terminu do trzech miesięcy nie stanowi zwłoki inwestora.”* (wpis nr 1595 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 12.11.2007r., sygn. akt XVII Amc 113/07).

Ad I.3. i II.3

- *„Towarzystwo może również odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Partycypant opóźni się powyżej 14 dni z wpłatą: a) którejkolwiek z rat określonych w par. 2 pkt. 3; b) dopłaty wynikającej z par. 2 pkt. 4; c) odsetek określonych w par. 2 pkt. 7.”* (wpis nr 1350 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 31.10.2007r., sygn. akt XVII Amc 90/07),

- „Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy.” (wpis nr 1375 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 28.01.2008r., sygn. akt XVII Amc 109/07),
- „Activ Investment może odstąpić ze skutkiem natychmiastowym, bez wyznaczania dodatkowego terminu i bez odrębnego wezwania do zapłaty, od niniejszej Umowy i tym samym nie przystąpić do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego w przypadku, gdy Kupujący opóźni się: a) powyżej 30 (trzydziestu) dni z wpłatą którejkolwiek z rat z określonych w par. 2 ust. 3 b), c), d), e), f), g) lub; b) powyżej 30 (trzydziestu) dni z wpłatą odsetek określonych w par. 2 ust. 9.” (wpis nr 1471 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20.05.2008r., sygn. akt XVII Amc 107/07).
- „PTBS Sp. z o.o. ma prawo do odstąpienia od umowy w przypadku nieterminowych wpłat rat. Wpłacone kwoty będą zwrócone po potrąceniu 10% wpłaconych kwot tytułem kosztów zawarcia umowy.” (wpis nr 650 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 25.07.2005r., sygn. akt XVII Amc 13/05).

Ad I.4. oraz II.4.

- „W przypadku rozwiązania niniejszej umowy dotychczas wpłacony przez Nabywcę wkład budowlany podlega zwrotowi w kwocie nominalnej, tzn. bez prawa do jej waloryzacji na konto Nabywcy w terminie 3 miesiące od dnia, w którym Spółdzielnia zawarła nową umowę z kolejnym nabywcą lub budowę przedmiotowego lokalu.” (wpis nr 982 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 6.11.2006r., sygn. akt XVII Amc 139/05),
- „Rozwiązanie umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy pociąga za sobą przepadek na rzecz Budrem kwoty 5.000 zł (pięć tysięcy złotych). Pozostałe do rozliczenia środki finansowe zostaną zwrócone Nabywcy wg ich nominalnej wartości w dniu wpłaty, na wskazany przez niego rachunek bankowy lub gotówką w terminie 30 dni od daty pisemnego powiadomienia o odstąpieniu od umowy.” (wpis nr 356 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 22.12.2004r., sygn. akt XVII Amc 99/03),
- „Nabywca ma prawo odstąpić od umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy wyższego niż 120 dni. EDBUD zwróci Nabywcy wniesione przez nich kwoty w wysokości nominalnej, z zastrzeżeniem potrąceń opisanych w ust. 5 w terminie 60 dni od rozwiązania umowy.” (wpis nr 1390 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 5.12.2006r., sygn. akt XVII Amc 126/05).

Ad I.5. oraz II.5

- „Zawiadomienie o wypowiedzeniu umowy przez Fronton będzie wysłane listem poleconym na adres nabywcy, określony w umowie lub zawiadomieniu o zmianie adresu. Odmowa przyjęcia przez nabywcę lub dwukrotna adnotacja poczty „nie podjęto w terminie” (awizo) wywołuje skutki doręczenia. Skutki doręczenia wywołuje również doręczenie zastępcze, określone w art. 138 i art. 139 kodeksu postępowania cywilnego, tj. doręczenie pisma dorosłemu domownikowi, administracji domu, sołtysowi lub dozorczy domu. Fronton pozostawia w aktach umowy pismo ze skutkiem doręczenia, jeśli nabywca nie zawiadomi Frontonu o zmianie adresu i nazwiska, a wysłane zawiadomienie wróci z

- adnotacją „adresat nieznanym” lub temu podobną. Zawiadomienie stanowi integralną część umowy” (wpis nr 918 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 17.08.2006r., sygn. akt XVII Amc 100/05),*
- *„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 nieznanym", "adresat zmienił adres" lub inną równoznacznością, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie.” (wpis nr 1500 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 17.10.2006r., sygn. akt XVII Amc 122/05).*
 - *„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 12.11.2008r., sygn. akt XVII Amc 113/07).*
 - *„W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną.” (wpis nr 1207 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 16.04.2007r., sygn. akt XVII Amc 43/06),*
 - *„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).*

Ad II.1. oraz II.2.

- *„Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych w technologii i rozwiązaniach” (wpis nr 234 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 10.10.2004r. sygn. akt XVII Amc 47/03)*
- *„Spółdzielnia zastrzega, że ostateczne rozwiązania projektowe mogą odbiegać od wstępnej dokumentacji architektoniczno-funkcjonalnej” (wpis nr 852 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 7.08.2006r. sygn. akt XVII Amc 73/05)*
- *„Edbud oświadcza, że zastrzega sobie prawo do dokonywania zmian w projekcie budynku, a Nabywca fakt ten akceptuje. Właściwy układ funkcjonalny nabywanego lokalu, wielkość poszczególnych pomieszczeń, okien, balkonów /tarasów/ ogródków oraz usytuowanie pionów instalacyjnych określone będą w projekcie wykonawczym.” (wpis nr 1381 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 5.12.2005r. sygn. akt XVII Amc 126/05)*
- *„Przedmiotowy lokal zostanie wykonany zgodnie ze specyfikacją stanowiącą załącznik nr 3 do umowy. Sprzedający zastrzega możliwość wprowadzenia zmian w układzie architektonicznym, dokumentacji projektowej oraz w układzie zagospodarowania terenu, o ile okażą się one niezbędne ze względu na realizację inwestycji. Zmiany dotyczyć mogą w szczególności rozmieszczenia planów instalacyjnych, zastosowania określonej technologii oraz materiałów budowlanych, a także rozmieszczenia oświetlenia, układów ciągów pieszo - jezdnych oraz zieleni, na terenie objętym*

- inwestycją. Zmiany takie nie stanowią zmiany treści niniejszej umowy.*" (wpis nr 1439 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 27.04.2007r., sygn. akt XVII Amc 14/06),
- *„Activ Investment zastrzega sobie prawo dokonywania jednostronnych, a koniecznych zmian w dokumentacji projektowej Budynku”.* (wpis nr 1470 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 20.05.2008r., sygn. akt XVII Amc 107/07),
 - *„W przypadku, gdy powierzchnia Apartamentu ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni, o której mowa w par. 2 o więcej niż 3 (trzy) procent tej powierzchni, Strona sprzedająca jest upoważniona do żądania odpowiedniej dopłaty (w przypadku zwiększenia powierzchni) lub zobowiązana do zwrotu Stronie kupującej odpowiedniej kwoty uiszczonej ceny (w przypadku zmniejszenia powierzchni).”* (wpis nr 1379 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 28.01.2008r., sygn. akt XVII Amc 109/07),
 - *„par. 2 ust. 10 b - Strony zgodnie ustalają, iż cena nabycia przedmiotu umowy określona w par. 2 ust. 1 ulegnie zmianie w wyniku: b) zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego, piwnicy, tarasu, oraz działki gruntu przeznaczonej na urządzenie ogródka przydomowego w wyniku dokonania pomiarów powykonawczych przy przyjęciu stawek za 1 m2 powierzchni odpowiednio: lokalu mieszkalnego = PLN, piwnicy = PLN, tarasu = PLN, ogródka przydomowego = PLN.”* (wpis nr 1436 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 15.09.2006r., sygn. akt XVII Amc 118/05),

Ad II.6.

- *„Oświadczam, że zapoznałem się i wynegocjowałem treść niniejszej umowy.”* (wpis nr 881 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20.07.2006r., sygn. akt XVII Amc 9/06).

Mając powyższe ustalenia na uwadze organ antymonopolowy zważył, co następuje:

Treść art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie (...) ogranicza zastosowanie jej przepisów wyłącznie do ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów, podejmowanej w interesie publicznym. Oznacza to, że warunkiem koniecznym do uruchomienia procedur i zastosowania instrumentów określonych w tej ustawie jest zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorców - naruszając jej przepisy – stanowią potencjalne zagrożenie interesu publicznego. Niniejsze postępowanie dotyczy treści wzorców umowy stosowanych przez Spółkę wobec nieograniczonego kręgu adresatów, tj. wszystkich zainteresowanych ich treścią aktualnych i potencjalnych klientów developera, którym - na gruncie art. 4 ust. 11 ustawy o ochronie (...) - przysługuje status konsumenta. Zdaniem Prezesa UOKiK rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą albo mogli być klientami P.P.H.U.CORPORES Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów, co oznacza, iż każde naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez organ antymonopolowy działań przewidzianych w ustawie o ochronie (...). W tym stanie rzeczy przyjąć należy, iż do oceny stanu faktycznego niniejszej sprawy zastosowanie mają przepisy w/w ustawy, a dotyczące jej postępowanie prowadzone było w interesie publicznym.

Stosownie do treści art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie (...) – „przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy”. Aby możliwe było zatem stwierdzenie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, niezbędne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek:

1. działania przedsiębiorcy winny mieć bezprawny charakter, tzn. być sprzeczne z prawem, tj. przepisami określonych aktów prawnych a także sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami, a jednocześnie
2. działania te muszą naruszać zbiorowe interesy konsumentów.

Odnosząc się do pierwszej z przesłanek art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie (...), tj. bezprawności działań przedsiębiorcy, stwierdzić należy, iż bezprawność rozumie się jako sprzeczność zachowania danego podmiotu z przepisami prawa oraz zasadami współżycia społecznego. Chodzi tu mianowicie o sprzeczność z szeroko rozumianym porządkiem prawnym, jako całością. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tzn. niezależnym od wystąpienia szkody, czy zaistnienia zamiaru po stronie podmiotu dopuszczającego się działań bezprawnych. Podkreślenia wymaga okoliczność, że przepisy w/w ustawy o ochronie (...) nie definiują pojęcia bezprawności działań przedsiębiorcy, na co zwrócił uwagę SOKiK w wyroku z dnia 23.06.2006r. (sygn. akt XVIII Ama 32/05), stwierdzając, iż art. 23a ust. 1 ustawy o ochronie (...) z 15 grudnia 2000r. – którego odpowiednikiem w ustawie o ochronie (...) z dnia 16 lutego 2007r. jest art. 24 ust. 2 – nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, lecz powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw, gdyż dopiero na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem. Niemniej jednak, ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów w jednym przypadku wprost identyfikuje działanie przedsiębiorcy jako bezprawne – mianowicie, działanie polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK, co SOKiK potwierdził w innym wyroku z dnia 25.03.2004r. (sygn. akt XVII Ama 51/03), stwierdzając, że można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. Zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowy zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych stanowi wystarczającą przesłankę do stwierdzenia bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

Do stwierdzenia praktyki, określonej w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...) konieczne jest wykazanie, iż przedsiębiorca stosuje we wzorcu umownym postanowienia, które zostały wpisane do prowadzonego przez Prezesa UOKiK rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Pokreślenia wymaga, że wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej. Kontroli abstrakcyjnej wzorca jako takiego (art. 479³⁶ — 479⁴⁵ k.p.c.) dokonuje się niezależnie od tego, czy postanowienia wzorca były, czy też nie były zastosowane przy konkretnej umowie. Kontrola taka obejmuje klauzule pojedyncze lub zbiorowe (cały wzorzec lub jego fragment). Oceny postanowień w wypadku kontroli abstrakcyjnej dokonuje Sąd Okręgowy w Warszawie — Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wyłącznie do kompetencji tego Sądu należy uznanie postanowień wzorców umownych za niedozwolone. Art. 479⁴³ k.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Skutek tzw. prawomocności

rozszerzonej następuje od chwili wpisania wzorca umowy do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa UOKiK, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w w/w rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych, tj. stosowanych także przez innych przedsiębiorców. Prezes UOKiK może stwierdzić stosowanie przez przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na posługiwaniu się postanowieniem wzorca umownego, które zostało wpisane do rejestru, bez względu na to, czy wpis dotyczy tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu jest prowadzone postępowanie, czy też nie. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 2.12.2005r. (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 (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 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. Analogicznie orzekł Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 29.09.2005r. (sygn. akt VI ACa 381/05), gdzie powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19.12.2003r. (sygn. akt III CZP 95/03), stwierdził, że wyrok uwzględniający powództwo przez uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazanie ich stosowania ma, zgodnie z art. 479⁴³ k.p.c., od chwili wpisania do odpowiedniego rejestru, skutek także wobec osób trzecich. Zgodnie ze stanowiskiem 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. Takie stanowisko zajął także Sąd Najwyższy, który w uchwale z dnia 13.07.2006r. (sygn. akt III SZP 3/06) stwierdził, iż „(...) stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)”. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a uokik [obecnie art. 24 – przyp. własny UOKiK] obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a uokik znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)”. Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej i stąd niedozwolone będą także takie postanowienia wzorców umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest wykazanie, że zakwestionowane przez organ antymonopolowy zapisy wzorca umowy stosowane przez Spółkę przy świadczeniu usług developerskich, są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami SOKIK wymienionymi w niniejszej decyzji i wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. Dodatkowo podkreślenia wymaga okoliczność, że wszystkie postanowienia wpisane do Rejestru, które zostały wskazane we sentencji niniejszej decyzji dotyczą branży budowlanej, a w szczególności developerów oraz towarzystw budownictwa społecznego, co oznacza, iż zachodzi tożsamość stosunków prawnych.

W ocenie Prezesa UOKIK postanowienie wskazane w pkt I.1., sentencji decyzji o treści: *„Cena jest stała i ulega zmianie jedynie w przypadku zmiany stawki VAT odnoszącej się do przedmiotu umowy.”* jest tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 885, 1386 oraz 1497, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji. Wszystkie te bowiem postanowienia - zarówno stosowane przez Spółkę, jak i powołane wyżej, wpisane do Rejestru - dotyczą wzrostu cen nieruchomości lokalowych sprzedawanych przez Spółkę spowodowanego waloryzacją, bądź zmianami wysokości stawki podatku VAT. Zgodnie z powszechnie przyjętym stanowiskiem doktryny (vide: E. Łętowska „Ustawa o ochronie niektórych praw konsumentów. Komentarz”, CH BECK 2000, s. 108) i judykatury, w każdym przypadku zmiany ceny konsumentowi powinno przysługiwać z tego tytułu uprawnienie do odstąpienia od umowy bez konieczności ponoszenia z tego tytułu jakichkolwiek dodatkowych obciążeń. Powyższa zmiana ceny obejmuje także swoim zakresem zmiany spowodowane waloryzacją o wskazane w umowie wskaźniki, bądź o wskaźniki GUS, albo zwiększeniem obciążeń podatkowych, w tym podatku VAT, co potwierdzają wyroki SOKIK uznające za niedozwolone następujące postanowienia: *„Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny.”* (vide: wyrok SOKIK z dnia 18.05.2005r. sygn. akt XVII Amc 86/03), *„Cena zawiera kwotę podatku od towarów i usług, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Cena może ulec zmianie w przypadku zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług lub wprowadzenia opodatkowania tym podatkiem sprzedaży dotąd zwolnionej lub niepodlegającej opodatkowaniu. Cena nie zawiera podatku od czynności cywilnoprawnych.”* (vide: wyrok SOKIK z dnia 17.10.2006r., sygn. akt XVII Amc 122/05) oraz *„Strony oświadczają, że ustalona pomiędzy nimi cena przedmiotu umowy uwzględnia obecnie obowiązujące stawki podatku VAT od sprzedaży lokali, wobec czego gdyby stawki te uległy zmianie, cena przedmiotu umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do zmiany stawek podatku VAT. Ponadto, w przypadku wprowadzenia lub zmian stawek innych podatków lub danin publicznych o charakterze cenotwórczym, a związanych z budownictwem, ewentualny wzrost ceny z tego tytułu pokryje Nabywca.”* (vide: wyrok SOKIK z dnia 5.12.2006r., sygn. akt XVII Amc 126/05). W uzasadnieniu tego ostatniego wyroku SOKIK stwierdził, że *„zakwestionowane postanowienie, w zakresie w jakim pozwala pozwanemu na podwyższenie ceny w przypadku wzrostu stawki podatku VAT, odzwierciedla niedozwoloną klauzulę umowną wskazaną przez ustawodawcę w art. 385³ pkt 2 k.c.”* przekroczy wartość 1%. Cena zostanie podwyższona o kwotę waloryzacji warunkowej.” A zatem analizowane postanowienia są tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru zarówno pod względem treści, stanu faktycznego oraz naruszają interesy konsumentów.

W ocenie Prezesa UOKiK postanowienie wskazane w pkt I.2., sentencji decyzji o treści: *„Sprzedający zastrzega sobie prawo do przesunięcia terminu oddania przedmiotu umowy Nabywcy, z winy opóźnień wywołanych decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, zmianą przepisów a także powstałych w wyniku działania siły wyższej oraz innych niezależnych od Sprzedającego przeszkód, w tym skrajnie niekorzystnych warunków atmosferycznych, nie dłużej jednak niż o 3 miesiące.”* jest tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 882, 920, 1382, 1395, 1475 oraz 1595, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji. Zacytowane powyżej postanowienie oraz postanowienia wpisane do Rejestru dotyczą wyłączenia odpowiedzialności Spółki za niewykonanie, bądź nienależyte wykonanie umowy spowodowane okolicznościami określonymi przez nią jako *„wywołanych decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, zmianą przepisów, (...) oraz (...)skrajnie niekorzystnych warunków atmosferycznych.”* Pokreślenia wymaga, że nie każda spośród wymienionych przez Spółkę okoliczności może być uznana za uzasadnienie wyłączenia odpowiedzialności developera za zwłokę w realizacji przedmiotu umowy, czego dowodem są powołane wyroki SOKiK, w których Sąd konsekwentnie i jednoznacznie uznał, że takie okoliczności nie stanowią przesłanki egzoneracyjnej, albowiem nie można wykluczyć, iż przyczyną przedłużania postępowań przed organami administracyjnymi lub innych przyczyn niezależnych od Spółki są działania lub zaniechania developera, czy też brak jego należytej staranności. W ocenie organu antymonopolowego należy zgodzić się ze stanowiskiem SOKiK, albowiem działający z należyłą starannością przedsiębiorca może i powinien podjąć działania, które zapobiegająby ewentualnym skutkom przedłużenia procedur administracyjnych. Także pozostałe okoliczności wymienione przez Spółkę, jak skrajnie niekorzystne warunki atmosferyczne wydają się mieć – w świetle powołanych wyroków - wątpliwy wpływ na ewentualne przedłużenie procesu inwestycyjnego. W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienia naruszają interesy konsumentów, wyłączając odpowiedzialność developera w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego.

W ocenie Prezesa UOKiK postanowienie wskazane w pkt I.3. i II.3. sentencji decyzji o treści: *„Sprzedający ma prawo odstąpić od niniejszej umowy, bez wyznaczenia Nabywcy dodatkowego terminu na spełnienie świadczenia, w przypadku opóźnienia się Nabywcy z zapłatą świadczeń z tytułu rat, o których mowa w § 5 pkt. 2, przekraczającego 30 dni.”* jest tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 650, 1350, 1375 oraz 1471, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji. Zacytowane powyżej postanowienie umowne oraz wskazane postanowienia wpisane do Rejestru dotyczą sytuacji, w której po upływie określonego w umowie terminu zwłoki konsumenta w realizacji jego zobowiązań, jak np. zapłata rat z tytułu zapłaty za mieszkanie Spółka uzyskuje prawo – bez konieczności uprzedniego wezwania konsumenta do spełnienia świadczenia i wyznaczenia dodatkowego terminu do jego spełnienia - odstąpienia od niej. W takim przypadku na mocy innych postanowień wzorca umowy Spółka jest uprawniona do zwrotu konsumentowi wpłaconych przez niego środków pieniężnych w wysokości nominalnej (bez odsetek). Tego rodzaju klauzule - tj. dopuszczające możliwość rozwiązania umowy przez profesjonalistę wskutek zwłoki konsumenta w spełnieniu świadczenia pieniężnego bez uprzedniego wezwania do zapłaty – zostały przez SOKiK zakazane ze względu na naruszenie dobrych obyczajów. Sąd uznał za niedozwolone następujące postanowienia umowne: *„Towarzystwo może również odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Partycypant opóźni się powyżej 14 dni z wpłatą: a) którejkolwiek z rat określonych w par. 2 pkt. 3; b) dopłaty wynikającej z par. 2 pkt. 4; c) odsetek określonych w par. 2 pkt. 7.”* (vide: wyrok SOKiK z dnia 31.10.2007r., sygn. akt XVII Amc 90/07) oraz *„Activ Investment może*

odstąpić ze skutkiem natychmiastowym, bez wyznaczania dodatkowego terminu i bez odrębnego wezwania do zapłaty, od niniejszej Umowy i tym samym nie przystąpić do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego w przypadku, gdy Kupujący opóźni się: a) powyżej 30 (trzydziestu) dni z wpłatą którejkolwiek z rat z określonych w par. 2 ust. 3 b), c), d), e), f), g) lub; b) powyżej 30 (trzydziestu) dni z wpłatą odsetek określonych w par. 2 ust. 9.” (vide: wyrok SOKiK z dnia 20.05.2008r., sygn. akt XVII Amc 107/07). Z kolei wyrokiem z dnia 28.01.2008r., sygn. akt XVII Amc 109/07, w którym SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie o treści: „Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy.” W uzasadnieniu do tego wyroku Sąd stwierdził, że „zapis kształtujący prawa i obowiązki strony kupującej w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i tym samym rażąco naruszający jej interesy w zakresie w jakim ustanawia dla strony sprzedającej prawo do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym bez uprzedniego wyznaczenia stronie kupującej dodatkowego terminu do wykonania ciążącego na niej obowiązku zapłaty ceny czy też innych należności. Postanowienie to stoi bowiem w sprzeczności z dyspozycją art. 491 § 1 k.c., której treść winna być uwzględniona przy konstruowaniu przez stronę sprzedającą wzorca przedwstępnej umowy sprzedaży (będącej umową wzajemną). Sąd Okręgowy w tym zakresie w pełni podziela stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 22 listopada 2005 r. (sygn. akt VI ACa 177/2005), zgodnie z którym nie uwzględnienie przez przedsiębiorcę w ramach zawieranych umów, treści przepisów prawa dotyczących tego rodzaju umów w tym znaczeniu, że proponowane warunki realizacji świadczenia są mniej korzystne niż rozwiązania wynikające z tych przepisów, nawet jeżeli nie są to przepisy bezwzględnie obowiązujące, należy uznać za działanie sprzeczne z dobrymi obyczajami. W konsekwencji nie wyznaczenie w kwestionowanym zapisie stronie kupującej będącej w zwłoce w wykonaniu ciążącego na niej obowiązku dodatkowego terminu do jego spełnienia stanowi naruszenie klauzuli generalnej wskazanej w 385¹ § 1 k.c.” W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienia naruszają interesy konsumentów, umożliwiając Spółce działanie w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto są tożsame z postanowieniami wpisanym do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego.

W ocenie Prezesa UOKiK postanowienie wskazane w pkt I.4. oraz II.4. sentencji decyzji o treści: „Zwracane kwoty nie podlegają waloryzacji i nie są oprocentowane.” jest tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 356, 982 oraz 1390, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji. Zacytowane powyżej postanowienie umowne oraz wskazane postanowienia wpisane do Rejestru dotyczą rozliczenia pomiędzy developerem a konsumentem w przypadku odstąpienia konsumenta od umowy. W takim przypadku developer zobowiązuje się zwrócić wpłacone przez konsumenta środki w wysokości nominalnej, w określonym terminie. Tego rodzaju klauzule były szczegółowo i wielokierunkowo analizowane przez SOKiK, który w wielu przypadkach uznał takie postanowienia za niedozwolone. I tak w przypadku zwrotu wpłaconych środków w wysokości nominalnej SOKiK w powołanych wyrokach uznał, że takie działanie jest sprzeczne z dobrymi obyczajami, albowiem developerzy mogą korzystać z wpłaconych przez konsumentów pieniędzy, obracać nimi, nawet przez kilka lub kilkanaście miesięcy, praktycznie bez ponoszenia z tego tytułu negatywnych konsekwencji finansowych (choćby w postaci odsetek umownych). Konsument natomiast - wpłacając środki finansowe developerowi z przeznaczeniem na zakup nieruchomości lokalowej – zostaje pozbawiony

możliwości dysponowania tymi środkami, a w przypadku rozwiązania umowy developerskiej, nie dość, że nie osiąga celu gospodarczego w postaci zakupu mieszkania, to otrzymuje zwrot wyłącznie kwoty nominalnej wpłaconych środków, co oznacza, iż korzyści z wpłaconych środków pieniężnych uzyskuje wyłącznie developer. Sytuacja taka wyczerpuje znamiona art. 385¹ § 1 k.c., z uwagi na rażące naruszenie interesów gospodarczych konsumenta, jak i bezsprzeczną niezgodność z dobrymi obyczajami kupieckimi, a ponadto wypełnia dyspozycję art. 385³ pkt 2 k.c., bowiem istotnie ograniczona zostaje odpowiedzialność dewelopera względem konsumenta na którego przenosi się koszty i ryzyko prowadzenia działalności gospodarczej. Przykładami takiego stanowiska SOKIK, są wyroki, w których Sąd uznał za niedozwolone postanowienia: *„Rozwiązanie umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy pociąga za sobą przepadek na rzecz Budrem kwoty 5.000 zł (pięć tysięcy złotych). Pozostałe do rozliczenia środki finansowe zostaną zwrócone Nabywcy wg ich nominalnej wartości w dniu wpłaty, na wskazany przez niego rachunek bankowy lub gotówką w terminie 30 dni od daty pisemnego powiadomienia o odstąpieniu od umowy.”* (vide: wyrok SOKiK z dnia 22.12.2004r., sygn. akt XVII Amc 99/03), *„W przypadku rozwiązania niniejszej umowy dotychczas wpłacony przez Nabywcę wkład budowlany podlega zwrotowi w kwocie nominalnej, tzn. bez prawa do jej waloryzacji na konto Nabywcy w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym Spółdzielnia zawarła nową umowę z kolejnym nabywcą lub budowę przedmiotowego lokalu.”* (vide: wyrok SOKiK z dnia 6.11.2006r., sygn. akt XVII Amc 139/05), *„Nabywca ma prawo odstąpić od umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy wyższego niż 120 dni. EDBUD zwróci Nabywcy wniesione przez nich kwoty w wysokości nominalnej, z zastrzeżeniem potrąceń opisanych w ust. 5 w terminie 60 dni od rozwiązania umowy.”* (vide: wyrok SOKiK z dnia 5.12.2006r., sygn. akt XVII Amc 126/05). Abuzywny charakter tych postanowień dotyczy zarówno zbyt długiego okresu zwrotu środków wpłaconych przez konsumentów (nie jest kwestionowane w tym przypadku), jak i zastrzeżenia przez dewelopera zwrotu tych środków w wysokości nominalnej, co ma miejsce w rozważanym przypadku. Kwestionowane postanowienie umowne wprowadza zwrot wpłaconych przez konsumentom środków w wysokości nominalnej bez ponoszenia z tego tytułu negatywnych konsekwencji finansowych (choćby w postaci odsetek umownych). Podkreślić należy, że w świetle stanowiska SOKIK wyrażonego w tych wyrokach brak jest jakichkolwiek przesłanek prawnych i faktycznych uzasadniających takie działanie developerów, które jest nie tylko niezgodne z dobrymi obyczajami kupieckimi, ale ogranicza odpowiedzialność dewelopera względem konsumenta na którego przerzucone zostają koszty i ryzyko działalności gospodarczej prowadzonej przez dewelopera. Można wręcz stwierdzić, że poprzez takie zapisy konsument nieodpłatnie kredytuje działalność dewelopera, przez co powyższa sytuacja wyczerpuje dyspozycję art. 385¹ § 1 k.c. W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienie narusza interesy konsumentów, wyłączając odpowiedzialność dewelopera w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego, mimo pewnych odmienności wynikających z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotów porównywanych klauzul.

W ocenie Prezesa UOKiK postanowienie wskazane w pkt I.5. oraz II.5. sentencji decyzji o treści: *„Oświadczenie nie odebrane przez Nabywcę pod adresem wyżej określonym lub wynikającym z informacji określonej w pkt. 2 składane będą w miejscu siedziby Sprzedającego, ze skutkiem ich uznania za złożone Nabywcy. Oświadczenia takie będą udostępnione Nabywcy lub osobom przez niego umocowanym.”* jest tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 918, 1500 oraz 1601, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji. Postanowienia te o treści: *„Zawiadomienie o wypowiedzeniu umowy przez Fronton będzie wysłane listem poleconym na adres nabywcy,*

określony w umowie lub zawiadomieniu o zmianie adresu. Odmowa przyjęcia przez nabywcę lub dwukrotna adnotacja poczty „nie podjęto w terminie” (awizo) wywołuje skutki doręczenia. Skutki doręczenia wywołuje również doręczenie zastępcze, określone w art. 138 i art. 139 kodeksu postępowania cywilnego, tj. doręczenie pisma dorosłemu domownikowi, administracji domu, sołtysowi lub dozorczy domu. Fronton pozostawia w aktach umowy pismo ze skutkiem doręczenia, jeśli nabywca nie zawiadomi Frontonu o zmianie adresu i nazwiska, a wysłane zawiadomienie wróci z adnotacją „adresat nieznany” lub temu podobną. Zawiadomienie stanowi integralną część umowy” (vide: wyrok SOKiK z dnia 17.08.2006r., sygn. akt XVII Amc 100/05), „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.” (vide: wyroku SOKiK z dnia 12.11.2008r., sygn. akt XVII Amc 113/07), „W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną.” (vide: wyrok SOKiK z dnia 16.04.2007r., sygn. akt XVII Amc 43/06) oraz „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.” (vide: wyrok SOKiK z dnia 20.05.2008r., sygn. akt XVII Amc 107/07) zostały uznane przez SOKiK za niedozwolone, albowiem Sąd podzielił w pełni stanowisko Prezesa UOKiK, 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 nieznany", "adresat zmienił adres" lub inną 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 prawa procesowego i nakładają na osoby trzecie określone obowiązki związane z dostarczeniem stronom postępowania pism procesowych. Są one nałożone w drodze ustawowej i nie mogą być rozszerzane na obrót gospodarczy poprzez postanowienia wzorca umowy, tym bardziej, że osoby te nie są stroną umowy i nie ciążą na

nich jakiegokolwiek obowiązki umowne. Mogą one odmówić przyjęcia pism kierowanych do konsumenta, lub przyjąć je i nie doręczyć adresatowi, ponieważ obowiązek doręczenia obejmuje wyłącznie pisma procesowe w postępowaniu sądowym i administracyjnym (urzędowe), a nie prywatną korespondencję. W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienie narusza interesy konsumentów, umożliwiając Spółce działanie w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego.

W ocenie Prezesa UOKIK postanowienia wskazane w pkt II.1. oraz II.2. sentencji decyzji o treści: *„Sprzedający zastrzega sobie prawo do wnoszenia zmian w Projekcie Technicznym inwestycji zgodnie z prawem budowlanym, bez zgody Nabywcy, jednakże zmiany te nie będą dotyczyły projektu mieszkania. W przypadku konieczności dokonania zmian w lokalu mieszkalnym Nabywcy, Sprzedający ma obowiązek poinformować o tym fakcie Nabywcę, z uzasadnieniem.”* oraz *„Strony dopuszczają możliwość nieznaczącej zmiany powierzchni lokalu wynikłej z przyczyn architektoniczno- konstrukcyjnych lub odchyień wykonawczych. W przypadku zmiany wielkości lokalu z podanych powyżej przyczyn o więcej niż 1 m², różnica powyżej 1 m² zostanie rozliczona pomiędzy stronami.”* są tożsame treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 234, 852, 1379, 1439, 1436 oraz 1470, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji. Zarówno postanowienie stosowane przez Spółkę, jak i postanowienia wpisane do rejestru dotycząca zmian projektu lub powierzchni lokalu mieszkalnego, którego budowa jest przedmiotem umowy. Wprawdzie stosowane przez Spółkę postanowienia zawierają ograniczenie, że zmiana projektu nie będzie dotyczyć projektu mieszkania, zmiana powierzchni lokalu mieszkalnego będzie nieznacząca, to wzorce nie zawierają zapisów uprawniających w takim przypadku konsumenta do odstąpienia od umowy albo ograniczają to uprawnienie do sytuacji, gdy zmiana jest istotna. Zgodnie ze stanowiskiem przyjętym przez jurysprudencję (vide: E. Łętowska *„Ustawa o ochronie niektórych praw konsumentów. Komentarz”*, CH BECK 2000, s. 108) i judykaturę postanowienia wzorca umowy, które przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do zmiany cech swojego świadczenia – w tym istotnych, mających wpływ na jego wartość dla konsumenta - stanowią w świetle art. 385¹ § 1 k.c. niedozwolone postanowienia umowne. Tytułem przykładu można wskazać orzeczenia SOKIK, który w wielu już przypadkach uznał takie postanowienia za niedozwolone, jak np.: *„Spółdzielnia zastrzega, że ostateczne rozwiązania projektowe mogą odbiegać od wstępnej dokumentacji architektoniczno-funkcjonalnej”* (vide: wyrok SOKIK z dnia 7.08.2006r. sygn. akt XVII Amc 73/05), *„Edbud oświadcza, że zastrzega sobie prawo do dokonywania zmian w projekcie budynku, a Nabywca fakt ten akceptuje. Właściwy układ funkcjonalny nabywanego lokalu, wielkość poszczególnych pomieszczeń, okien, balkonów / tarasów / ogródków oraz usytuowanie pionów instalacyjnych określone będą w projekcie wykonawczym.”* (vide: wyrok SOKIK z dnia 5.12.2005r. sygn. akt XVII Amc 126/05), *„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.”* (vide: wyrok SOKIK z dnia 10.10.2004r., sygn. akt XVII Amc 47/03) oraz *„W przypadku, gdy powierzchnia Apartamentu ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni, o której mowa w par. 2 o więcej niż 3 (trzy) procent tej powierzchni, Strona sprzedająca jest upoważniona do żądania odpowiedniej dopłaty (w przypadku zwiększenia powierzchni) lub zobowiązana do zwrotu Stronie kupującej odpowiedniej kwoty uiszczonyj ceny (w przypadku zmniejszenia powierzchni).”* (vide: wyrok SOKIK z dnia 28.01.2008r., sygn. akt XVII Amc 109/07), *„Strony zgodnie ustalają, iż cena nabycia przedmiotu umowy określona w par. 2 ust. 1 ulegnie zmianie w wyniku: b) zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego, piwnicy, tarasu, oraz działki gruntu przeznaczonej na urządzenie ogródka przydomowego w wyniku dokonania*

pomiarów powykonawczych przy przyjęciu stawek za 1 m² powierzchni odpowiednio: lokalu mieszkalnego = PLN, piwnicy = PLN, tarasu = PLN, ogródka przydomowego = PLN.” (vide: wyrok SOKIK z dnia 15.09.2006r., sygn. akt XVII Amc 118/05). W przypadku pierwszego z analizowanych postanowień tożsamość klauzul polega na wprowadzeniu zmian do dokumentacji projektowej bez przyznania konsumentowi uprawnienia do odstąpienia od umowy. Essentiale negotii w przypadku umowy developerskiej stanowi zarówno budynek mieszkalny, jak i znajdujący się w nim lokal mieszkalny, które są określone przez dokumentację projektową składającą się projektu budowlanego i projektu technicznego. Wprowadzanie zmian do tej dokumentacji niekoniecznie musi skutkować zmianami powierzchni lokalu mieszkalnego, ale innymi zmianami, które mogą okazać się nie do zaakceptowania dla konsumenta. W konsekwencji brak możliwości odstąpienia od umowy w przypadku nieakceptowania zmian wynikających ze zmienionej dokumentacji projektowej narusza interesy konsumentów. Natomiast w przypadku drugiego z analizowanych postanowień tożsamość polega dokonywaniu zmian w powierzchni lokalu mieszkalnego bez przyznania konsumentowi uprawnienia do odstąpienia od umowy. W tym stanie rzeczy należy uznać, że procentowa wielkość tej różnicy jest tożsama z różnicą określoną w postanowieniach uznanych przez SOKIK za niedozwolone. W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienia naruszają interesy konsumentów, umożliwiając Spółce działanie w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto jest tożsame z postanowieniami wpisanym do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego.

Także postanowienie wskazane w pkt II.6. sentencji decyzji o treści: *„Nabywca oświadcza, że zapoznał się z treścią niniejszej umowy przed jej podpisaniem, a jej postanowienia i zapisy zostały z nim indywidualnie uzgodnione w toku negocjacji.”* jest tożsame z treścią postanowienia wpisanego do Rejestru pod pozycją 881, które zostało wymienione powyżej w treści decyzji. Zacytowane powyżej postanowienie umowne oraz postanowienie wpisane do Rejestru dotyczą zamieszczania przez deweloperów postanowień stwierdzających, że treść umowy w całości lub w części albo poszczególnych postanowień umowy została indywidualnie wynegocjowana z konsumentem. Postanowienie to jest de facto bezskuteczne, bowiem w praktyce obrotu nieruchomościami powszechnie stosowane są wzorce umów, które przedstawiane są nabywcom i stanowią podstawę o ewentualnych negocjacji – co potwierdza zgromadzony materiał dowodowy. Bezsporne jest, iż w takim przypadku wzorzec może ulec mniejszym lub większym modyfikacjom, jednakże w każdym przypadku podstawę stanowi wzorzec oferowany przez Spółkę konsumentom. W ocenie organu antymonopolowego, działanie takie ma na celu wywołanie u konsumenta mylnego wyobrażenia co do braku możliwości kontroli sądowej zawartej umowy i przysługujących ich w tym zakresie uprawnień. Powyższe zapisy są zatem sprzeczne z dobrymi obyczajami i naruszają rażąco interesy konsumentów, wypełniając tym samym dyspozycję art. 385¹ § 1 k.c. Stanowisko Prezesa UOKiK w tym zakresie znalazło również potwierdzenie w orzecznictwie SOKIK, który w wyroku z dnia 20 lipca 2006 r. (sygn. akt: XVII AmC 9/06) uznał za niedozwolone postanowienie: *„Oświadczam, że zapoznałem się i wynegocjowałem treść niniejszej umowy”*. Z tych też względów Prezes UOKiK uznał zakwestionowane postanowienia za tożsame z cytowanym postanowieniem wpisanym do Rejestru pod poz. 881, mimo pewnych odmienności wynikających z różnic w stanach faktycznych oraz sformułowaniu i użytych zwrotów porównywanych klauzul.

Odnosząc się do drugiej przesłanki, tj. naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, stwierdzić należy, iż ustawa o ochronie (...) nie definiuje pojęcia zbiorowego

interesu konsumentów, stwierdzając jedynie w treści art. 24 ust. 3, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. W świetle - powołanego na początku uzasadnienia prawnego niniejszej decyzji - art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie (...) należy przyjąć, że ze zbiorowymi interesami konsumentów mamy do czynienia wówczas, gdy działania przedsiębiorcy są powszechne i mogą dotknąć każdego potencjalnego klienta przedsiębiorcy – czyli konsumenta. Stanowisko to potwierdzone zostało również w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 12.09.2003r. (sygn.: I CKN 504/01) stwierdził, iż nie jest zasadne uznawanie, że postępowanie z tytułu naruszenia ustawy antymonopolowej można wszczynać tylko wtedy, gdy zagrożone są interesy wielu odbiorców, a nie jest to możliwe w sytuacji, gdy pokrzywdzonym jest tylko jeden konsument. Wydawane orzeczenie ma bowiem wymiar znacznie szerszy, pełni także funkcję prewencyjną, służy bowiem ochronie także nieograniczonej liczby potencjalnych konsumentów. Oceniane w niniejszej decyzji działania Spółki odnoszą się do wszystkich jego aktualnych i przyszłych (potencjalnych) klientów, a zatem dotyczą zbiorowych interesów konsumentów.

Uwzględniając powyższy wywód, organ antymonopolowy uznał, że zostały spełnione wszystkie przesłanki konieczne do zakwalifikowania działań Spółki jako praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...). Stosownie do treści przepisu art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie (...) w przypadku gdy przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24 Prezes UOKIK wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania.

Z ustaleń dokonanych w niniejszej decyzji wynika, że Spółka zaprzestała stosowania dotychczasowych wzorców umów, albowiem poszczególne inwestycje w związku z którymi zawierała przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości lokalowych zostały już zrealizowane, a własność nieruchomości lokalowych przeniesiona na nabywców. W przypadku inwestycji przy ul. Sportowej w Rzeszowie za datę zaniechania należy przyjąć 15.04.2009r. – tj. datę ustania ostatniej umowy przedwstępnej, zawartej w oparciu o kwestionowany wzorzec, na skutek zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości lokalowej. Z kolei dla inwestycji przy ul. Powstańców Listopadowych w Rzeszowie, przy ul. Arkuszej i ul. Radiowej w Warszawie za datę zaniechania należy przyjąć 11.10.2010r. – tj. datę złożenia przez Spółkę oświadczenia o:

- zakończeniu inwestycji przy ul. Powstańców Listopadowych i ul. Arkuszej wraz z informacją o liczbie niesprzedanych lokali mieszkalnych dla których przygotowano aneksy,
- zmianie wzorca dla inwestycji przy ul. Radiowej, polegającej na usunięci lub zmianie postanowień kwestionowanych przez Prezesa UOKIK

Mając na uwadze powyższe ustalenia, zgodnie z którymi Spółka naruszyła zbiorowe interesy konsumentów oraz okoliczność, iż: z uwagi na zakończenie inwestycji Spółką zaprzestała stosować wzorzec umowy dla inwestycji na ul. Sportowej w Rzeszowie, a po otrzymaniu zawiadomienia o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie wzorce umów dla pozostałych inwestycji, zawierające kwestionowane umowy, zostały wyeliminowane z obrotu gospodarczego, Spółka opracowała nowe wzorce umowy do stosowania w realizowanych inwestycjach, nie zawierające kwestionowanych postanowień oraz aneksy do już zawartych umów, których podpisanie zaoferowała konsumentom, orzeczono jak w pkt I i II sentencji.

W przypadku wydania decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania – stosownie do regulacji art. 27 ust. 4 ustawy o ochronie (...) - stosuje się odpowiednio przepis art. 26 ust. 2 tej ustawy. Na podstawie tego przepisu, Prezes UOKIK może w decyzji określić środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów. W niniejszej sprawie Prezes UOKIK uznał za zasadne nałożenie na Spółkę obowiązku aneksowania umów, zawartych w oparciu o dotychczasowe ich wzorce pod nazwą *nr.../RWO/2009*” oraz *„Umowa nr.../ARK/2009”* – opracowane dla inwestycji zlokalizowanych przy ul. Arkuszowej i Radiowej w Warszawie - zawierające postanowienia wskazane w punkcie II sentencji decyzji, w terminie 90 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji, w ten sposób, że w miejsce dotychczasowych zapisów wprowadzone zostaną postanowienia w brzmieniu zgodnym z treścią nowych, zmienionych wzorców ww. umów, uwzględniających zastrzeżenia organu antymonopolowego. Należy zaznaczyć, że bezprawna praktyka Spółki - wskazana w niniejszej decyzji - została już zaniechana, co ustalono w toku przeprowadzonego postępowania. Jednakże Spółka nie dokonała jeszcze zmiany wszystkich dotychczas zawartych umów z konsumentami, na podstawie ich wzorców pod nazwą *nr.../RWO/2009*” oraz *„Umowa nr.../ARK/2009”* – opracowane dla inwestycji zlokalizowanych przy ul. Arkuszowej i Radiowej w Warszawie. Powyższa sytuacja może prowadzić do swoistego usankcjonowania nierównoprawnego traktowania konsumentów, z którymi zawarto umowy na nowych i starych zasadach. Pozostawienie tym konsumentom, z którymi wcześniej Spółka zawarła umowy na starych zasadach, a które nie zostały aneksowane, jako jedynej możliwości dochodzenia swych praw na drodze cywilnoprawnej, czyniłoby ochronę, jaką zapewnia *ustawa o ochronie (...)* iluzoryczną. Prowadziłoby to do zniweczenia funkcji, jaką mają do spełnienia zawarte w tej ustawie uregulowania.

Mając na uwadze konieczność zapewnienia realizacji celu ustawy o ochronie (...), wskazanego w jej art. 1 ust. 1, którym jest m.in. podejmowanie w interesie publicznym ochrony interesów konsumentów oraz celem zapobieżenia nierównoprawnego traktowania konsumentów, Prezes UOKIK uznał za zasadne nakazanie Spółce aneksowania umów, zawartych w oparciu o obowiązujące do dnia 11.10.2010r. wzorce umów pod nazwą: *„Umowa nr.../RWO/2009”* oraz *„Umowa nr.../ARK/2009”* – opracowane dla inwestycji zlokalizowanych przy ul. Arkuszowej i Radiowej w Warszawie i orzekł jak w pkt III sentencji decyzji.

Zgodnie z art.106 ust.1 pkt.4 ustawy o ochronie (...), organ antymonopolowy 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. Z treści powyższego przepisu wynika, iż w/w kara ma charakter fakultatywny, a zatem do Prezesa UOKIK należy - w ramach uznania administracyjnego - decyzja w sprawie zasadności nałożenia kary pieniężnej w danej sprawie. Wprawdzie *ustawa o ochronie (...)* nie zawiera katalogu przesłanek, od których uzależniona jest decyzja o nałożeniu kary, jednakże w jej art. 111 zostało wskazane, że ustalając wysokość kary Prezes UOKIK winien wziąć pod uwagę w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy. Ustalając wysokość kary pieniężnej w decyzjach stwierdzających naruszenie zakazów określonych w *ustawie o ochronie (...)*, należy zatem uwzględnić wagę tego naruszenia, rozmiar skutków stosowanej praktyki ograniczającej konkurencję, bądź

praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, jak również zaistniałe okoliczności obciążające i łagodzące.

W niniejszej sprawie zostało udowodnione, iż doszło do naruszenia przez Spółkę określonego w art. 24 ustawy o ochronie (...) zakazu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, w sposób określony w pkt I sentencji decyzji. Przy czym charakter i uciążliwość tego naruszenia uzasadniają nałożenie na Spółkę kary pieniężnej. Podkreślenia wymaga, że naruszenia przez przedsiębiorców przepisów ustawy może nastąpić zarówno umyślnie (tj., gdy przedsiębiorca miał taki zamiar), jak też i nieumyślnie (tj., gdy przedsiębiorca nie miał na celu podejmowania działań sprzecznych z przepisami tej ustawy). Natomiast kara pieniężna - zgodnie z cytowanym wyżej przepisem art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie (...) - może zostać nałożona także w przypadku, gdy przedsiębiorca „choćby nieumyślnie” dopuścił się określonego jej przepisami zakazanego działania. Oznacza to, że kara pieniężna może być nałożona także w przypadku, gdy po stronie przedsiębiorcy nie będzie występował element winy, rozumiany jako świadomość bezprawności jego zachowania. Nakładając karę pieniężną, Prezes UOKIK wziął pod uwagę konieczność ustalenia, czy określone w tym przepisie naruszenie dokonane było co najmniej nieumyślnie. Z tego względu, organ antymonopolowy wziął pod uwagę całokształt okoliczności sprawy, które wskazywać mogą na nieumyślny charakter naruszenia przez Spółkę zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Opisane w niniejszej decyzji działania - podejmowane przez Spółkę w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej - powinny być mu się kojarzyć z nieuchronnością naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. Należy jednak przyznać, że w zgromadzonym materiale dowodowym nie ma jednoznacznych dowodów wyraźnej intencji Spółki naruszenia tych interesów. Zebrane w trakcie niniejszego postępowania informacje mogą zatem wskazywać na wspomniane wyżej nieumyślne działanie Spółki. Pomimo tego – jak już wcześniej sygnalizowano - samo stwierdzenie nieumyślności zakwestionowanej praktyki daje podstawę do nałożenia na Spółkę kary pieniężnej, o której mowa w art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie (...).

Kara nakładana przez Prezesa UOKIK na przedsiębiorcę, który dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów służy podkreśleniu naganności ocenianego zachowania. Spółka, jako profesjonalista powinna wiedzieć, że określając warunki umowne nie może stosować klauzul uznanych za abuzywne, ani w żaden inny sposób godzić w interesy konsumentów. Orzeczona kara powinna stanowić dolegliwość dla uczestnika niniejszego postępowania, tak aby jej nałożenie skutkowało w przyszłości zapobieżeniem zaistnienia podobnych sytuacji. W opinii Prezesa UOKIK należy podkreślić aspekt edukacyjny i wychowawczy zastosowanego środka oraz wyrazić nadzieję, że odniesie on spodziewany skutek na przyszłość. Poza wymiarem indywidualnym kary należy zwrócić uwagę na jej wymiar ogólny, funkcję odstrasżającą i wychowawczą w stosunku do innych uczestników rynku.

Wg zeznania o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych za rok podatkowy 2009 CIT-8, przychody Spółki w 2009r. wyniosły 40.698.318 zł. Stosownie do treści przepisu art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie (...), maksymalna kara nakładana na przedsiębiorcę może stanowić 10 % jego przychodów, co w niniejszej sprawie daje kwotę 4.069.831 zł.

Ustalenie wysokości kary w analizowanej sprawie ma charakter wieloetapowy, co spowodowane jest zaistnieniem licznych okoliczności mających wpływ na tę wysokość. Ustalając wymiar kary pieniężnej w pierwszej kolejności organ antymonopolowy dokonał

oceny wagi stwierdzonych praktyk i na tej podstawie ustalił kwotę bazową, stanowiącą podstawę do dalszych wyliczeń wysokości kary, a następnie – w oparciu o zaistniałe w sprawie okoliczności mające wpływ na wymiar kary – dokonał gradacji ustalonej kwoty bazowej. W powyższym kontekście wzięto pod uwagę, iż naruszenie przez Spółkę zbiorowych interesów konsumentów polega na stosowaniu niedozwolonych postanowień umownych, wpisanych do publicznie i powszechnie dostępnego rejestru niedozwolonych postanowień umownych, prowadzonego przez Prezesa UOKiK. Organ antymonopolowy zważył również, że w wyniku analizowanego zachowania Przedsiębiorców pozycja kontraktowa konsumentów została osłabiona, jednakże wpływ, jaki na uprawnienia konsumentów miały poszczególne klauzule abuzywne należało przeanalizować oddzielnie dla każdego zakwestionowanego postanowienia

Pierwsza grupa tych postanowień, to klauzule powołane kolejno w punktach: I.1. oraz I.2. sentencji niniejszej decyzji. Zapisy te regulują zagadnienia, które mogły w rzeczywistości odnosić się do wszystkich konsumentów, z uwagi na to, że dotyczą one możliwości przedłużenia terminu realizacji inwestycji oraz ograniczenia odpowiedzialności kontraktowej Spółki z tego tytułu oraz możliwości zmiany ceny lokalu mieszkalnego na skutek zmiany stawki podatku VAT bez przyznania konsumentom prawa odstąpienia od umowy. Klauzule wymienione w tej grupie postanowień należy zakwalifikować jako istotne regulacje umowy, których zastosowanie - po zaistnieniu określonych w nich okoliczności - mogło doprowadzić do zmiany warunków umowy lub zakresu wynikających z niej świadczeń, co szczególnie naganne również z pominięciem stanowiska zainteresowanych konsumentów. Uwzględniając powyższe, wskazane postanowienia należało zaklasyfikować, jako zapisy o stosunkowo dużej szkodliwości. Jednocześnie uwzględnić także należy, że ich stosowanie mogło rodzić zagrożenie dla wszystkich konsumentów, związanych postanowieniami warunków uczestnictwa, lecz jedynie w niektórych przypadkach mogły one znaleźć faktyczne zastosowanie.

Drugą grupę stanowi postanowienie powołane w punkcie I.3., I.4., II.1. – II.4. sentencji niniejszej decyzji. Zapisy te regulują problemy i zagadnienia, które mogą w rzeczywistości odnosić się jedynie do niektórych konsumentów, z uwagi na to, że dotyczą one dopuszczalności wprowadzania niewielkich zmian do projektów technicznych i zmian powierzchni lokali mieszkalnych, zasad postępowania Spółki na wypadek zwłoki konsumenta w zapłacie ceny lub rat cen, rozliczania się stron w przypadku odstąpienia konsumenta od umowy. Na mocy tego postanowienia, Spółka określiła korzystne dla siebie zasady postępowania, umożliwiające jej dokonywanie niewielkich zmian w projektach i powierzchni lokali mieszkalnych bez zgody nabywcy, odstąpienie od umowy w przypadku zwłoki konsumenta w spełnieniu uświadczenia bez uprzedniego wezwania go do spełnienia zaległego świadczenia oraz dokonywanie zwrotu nominalnych kwot wpłaconych przez konsumentów. W tym stanie rzeczy zapisy te należało określić również jako dotkliwe dla konsumentów.

Trzecia z kolei grupa postanowień, to zapisy wymienione w punktach: II.5. i II.6. sentencji niniejszej decyzji, regulują zagadnienia, które mogły odnosić się jedynie do niektórych konsumentów, z uwagi na to, że dotyczą one oświadczenia konsumenta o indywidualnym wynegocjowaniu postanowień umowy oraz zasad doręczeń. Spółka zawarła we wzorcach korzystne dla siebie postanowienia, które sugerowały, że nie posługuje się wzorcami umów oraz wprowadzały domniemanie doręczenia. Postanowienia te mogą mieć ewentualne znaczenie dla niektórych konsumentów, utrudniając im dochodzenie roszczeń. W tym stanie rzeczy zapisy te należało określić jako niezbyt dotkliwe dla konsumentów.

Rozważane w niniejszej decyzji zachowanie Spółki wiązało się z działalnością dotyczącą rozpowszechnionych usług, co powodowało, że tym większa ilość osób mogła być zagrożona wskutek jego oddziaływania. Jednocześnie stwierdzić należy, że ujawniały się one na rynku, na którym występuje wielość podmiotów oferujących swe usługi, co powodowało, że konsumenci mieli znaczną swobodę przy wyborze kontrahenta i oferty. A zatem, choć usługi budowlane nie należą do usług, z których konsumenci korzystają w sposób powszechny, to biorąc pod uwagę możliwość wyboru innej oferty, stopień zagrożenia rozważanymi praktykami należało ocenić jako względnie umiarkowany. Podczas dokonywaniu oceny wagi naruszenia uwzględniono także okres stosowania kwestionowanych postanowień, wynoszący ok. 2 lat. Ostatecznie podsumowanie wagi stwierdzonych praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów pozwoliło Prezesowi UOKIK na ustalenie, iż łącznie waga naruszeń stosowanych przez Spółkę w przedmiotowej sprawie, kształtuje się na poziomie 0,44 % przychodów osiągniętych przez nią w 2009r. Po ustaleniu kwoty bazowej przystąpiono do analizy, czy w niniejszej sprawie występowały okoliczności łagodzące i obciążające, które mogłyby mieć wpływ na wymiar kary. Okolicznością łagodzącą, która wystąpiła w niniejszej sprawie, jest zaniechanie przez przedsiębiorcę stosowania praktyki opisanej w pkt. I i II niniejszej decyzji oraz aktywne współdziałanie z Prezesem UOKIK w toku postępowania. Podkreślić bowiem należy, że przedsiębiorca nie tylko bez zwłoki udzielał wyjaśnień, ale także własnej inicjatywy dostarczał informacje o zmianie treści umów zawartych z konsumentami i postępach w ich aneksowaniu. Natomiast okolicznością obciążającą jest ponadlokalny zasięg działalności. Całokształt tych okoliczności łagodzących (powodujących obniżenie kwoty bazowej o 50%) i obciążających (powodujących podwyższenie o 20%) skutkuje łącznym obniżeniem kwoty bazowej o 30%. Obliczona w ten sposób kara pieniężna z tytułu naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie (...) w zakresie opisanym w pkt. I. sentencji decyzji została określona w wysokości 125.351 zł (słownie: sto dwadzieścia pięć tysięcy trzysta pięćdziesiąt jeden), co stanowi 0,308% przychodu Spółki oraz 3,08% maksymalnego wymiaru kary.

Nakładając niniejszą decyzją karę pieniężną za naruszenie przepisów ustawy o ochronie (...), Prezes UOKIK wziął pod uwagę, że ma ona charakter prewencyjny (ma zapobiegać podobnym naruszeniom w przyszłości i zniechęcać do naruszania prawa) oraz represyjny (nakładana jest za naruszenie ustawowych zakazów), zaś zagrożenie nią, czyli potencjalna możliwość nałożenia kary przez Prezesa UOKIK, nadaje jej charakter dyscyplinujący (vide: wyrok SN z dnia 7.04.2004r., sygn. akt: III SK 31/04). Biorąc pod uwagę powyższe kara pieniężna nałożona na Spółkę jest adekwatna do okresu, stopnia oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Decydując o nałożeniu kary pieniężnej i jej wysokości wzięto pod uwagę wszystkie wyżej opisane okoliczności. Orzeczona kara powinna również 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 zastosowanej sankcji oraz wyrazić nadzieję, że odniesie ona spodziewany skutek na przyszłość. Poza wymiarem indywidualnym kary, należy zwrócić uwagę na jej wymiar ogólny, funkcję odstrasżającą i wychowawczą w stosunku do innych uczestników rynku. Z tych też względów orzeczono jak w pkt IV sentencji decyzji.

Zgodnie z art. 112 ust. 3 ustawy o ochronie (...) karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Warszawa: **NBP O/O Warszawa 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000.**

Kosztami postępowania są wydatki związane z korespondencją prowadzoną przez Prezesa UOKIK ze stroną i w związku z tym postanowiono obciążyć Przedsiębiorcę kosztami postępowania w wysokości 24 zł (słownie: dwadzieścia cztery). Koszty niniejszego postępowania przedsiębiorca obowiązany jest wpłacić na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie: **NBP O/O Warszawa 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000**.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie (...) w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c. – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura w Krakowie (31-011 Kraków, Pl. Szczepański 5).

W przypadku jednak kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w punkcie V niniejszej decyzji, stosownie do art. 81 ust. 5 ustawy o ochronie (...) oraz art. 479³² § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 264 § 2 k.p.a. w związku z art. 83 ustawy o ochronie (...), przysługuje zażalenie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie tygodniowym od dnia doręczenia niniejszej decyzji, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura w Krakowie (31-011 Kraków, Pl. Szczepański 5).

Z upoważnienia Prezesa
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Leszek Piekarczyk
Dyrektor Delegatury

Otrzymują:

1 x P.P.H.U. CORPORES Sp. z o.o. ul. Wyspiańskiego 9/5, 35-111 Rzeszów

1 x a/a