



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
w Warszawie**

RWA-61-2/09/JR

Warszawa, dn. 22 lipca 2011 r.

DECYZJA nr RWA-9/2011

I. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 134, poz. 939) w zw. z § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko spółce Radość Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

uznaje się, iż działania spółki Radość Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, polegające na stosowaniu w wykorzystywanym wzorcu umownym zatytułowanym *Umowa wstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)* postanowień o treści:

1. „(...) Odchylenia do wysokości 3% wielkości powierzchni określonej w § 1.1a nie stanowią naruszenia warunków Umowy. W przypadku zwiększenia lub zmniejszenia powierzchni użytkowej o więcej niż 3% zmianie ulegnie cena lokalu opisana w § 2”;
2. „Wykonawca zastrzega sobie prawo zmiany stawki VAT, w przypadku ustawowej jej zmiany”;
3. „Termin zakończenia robót może ulec przedłużeniu w przypadku wystąpienia przyczyn opisanych w § 3 i 4 „a” do „e” o czas trwania przyczyny, przy czym opóźnienie takie nie powoduje skutków opisanych w § 6. Przyczyny przedłużenia terminu:
 - a) uciążliwe warunki atmosferyczne uniemożliwiające kontynuację robót w sposób zgodny z warunkami technicznymi ich wykonania (...);
 - d) decyzje organów administracyjnych i samorządowych (...);

4. „(...) W wypadku niestawienia się Zamawiającego w terminie dodatkowym odbiór zostanie dokonany jednostronnie przez Wykonawcę, w formie protokołu odbioru, przy czym odbiór ten uznaje się za odbiór końcowy”;
5. „(...) W przypadku, gdy Zamawiający wypowie Umowę z zachowaniem 30 dniowego wypowiedzenia bez spełnienia warunków określonych w § 8.1.a/b bądź odstąpienie od Umowy nastąpi z winy Zamawiającego jak w § 7.3, umowa ulega rozwiązaniu z tym, że kwoty należne Zamawiającemu podlegają zwrotowi po upływie sześciu miesięcy (...). Ponadto Wykonawca ma prawo do potrącenia 10% wartości Umowy tytułem kary umownej”;
6. „(...) Zamawiający zapłaci tytułem kary umownej 10% wartości Umowy”;
7. „(...) Korespondencję nie podjętą przez Zamawiającego uznaje się za doręczoną”;
8. „(...) W przypadku braku możliwości ugodowego rozstrzygnięcia sporu właściwym do rozstrzygnięcia będzie Sąd właściwy dla siedziby Wykonawcy w Warszawie”;

stanowią praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, polegającą na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 286 z późn. zm.), co stanowi naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) – **i stwierdza się zaniechanie jej stosowania w dniu 3 grudnia 2009 r.**

II. Na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 134, poz. 939) w zw. z § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko spółce Radość Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

uznaje się, iż działania spółki Radość Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, polegające na stosowaniu w wykorzystywanych wzorcach umownych zatytułowanych *Umowa wstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)* i *Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu* postanowień o treści:

1. „(...) W przypadku, gdy opóźnienie jakiegokolwiek płatności Zamawiającego przekroczy 1 miesiąc, Wykonawca może od Umowy odstąpić (...)” [*Umowa wstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)*];
2. „Stawający oświadczają, że umowa niniejsza wyczerpuje wszelkie roszczenia z umowy przedwstępnej sprzedaży, zawartej pomiędzy stronami w formie pisemnej z dnia (...) i z tytułu jej zawarcia nie zachowują w stosunku do siebie żadnych

roszczeń na przyszłość” (*Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu*),

stanowi **praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów**, polegającą na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 286 z późn. zm.), co stanowi naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) – **i nakazuje się zaniechanie jej stosowania.**

III. Na podstawie art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) w zw. z art. 83 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 134, poz. 939) w zw. z § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko spółce Radość Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

umarza się jako bezprzedmiotowe postępowanie w sprawie działań spółki Radość Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, polegających na stosowaniu we wzorcu umownym zatytułowanym *Umowa wstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)* postanowienia o treści: „Termin zakończenia robót może ulec przedłużeniu w przypadku wystąpienia przyczyn opisanych w § 3 i 4 „a” do „e” o czas trwania przyczyny, przy czym opóźnienie takie nie powoduje skutków opisanych w § 6. Przyczyny przedłużenia terminu: (...) e) procedury i czas ich trwania związane z wykonaniem i odbiorem przyłączy mediów, leżących po stronie dostawców mediów”, co mogło stanowić praktykę polegającą na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.), tj. praktykę określoną w art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

IV. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz stosownie do treści art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 134, poz. 939) w zw. z § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko spółce Radość Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

nakłada się na spółkę Radość Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie **kary pieniężne** płatne do budżetu państwa, w wysokości:

1. **12 520 zł** (słownie: dwanaście tysięcy pięćset dwadzieścia złotych) z tytułu naruszeń określonych w pkt. I sentencji niniejszej decyzji;
2. **4 070 zł** (słownie: cztery tysiące siedemdziesiąt złotych) z tytułu naruszeń określonych w pkt. II sentencji niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Niniejsze postępowanie zostało wszczęte w związku z otrzymaną przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegaturę w Warszawie (dalej: Prezes UOKiK) skargą konsumentką na działania spółki Radość Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: Spółka), świadczącej usługi deweloperskie.

Po przeprowadzeniu analizy załączonego do skargi wzorca umownego pod tytułem *Umowa wstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego z piwnicą oraz miejsca postojowego* Prezes UOKiK stwierdził, iż zostały w nim zamieszczone postanowienia, które mogły być tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 286 z późn. zm.; dalej również: k.p.c.). Wyniki kontroli treści wzorca umownego dały zatem podstawę do sformułowania zarzutu stosowania przez Spółkę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.).

Mając na uwadze powyższe ustalenia Prezes UOKiK postanowieniem z dnia 27 lutego 2009 r. wszczął postępowanie w związku z podejrzeniem, iż stosowanie przez spółkę Radość Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie postanowień zawartych we wzorcu umownym o nazwie *Umowa wstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego z piwnicą oraz miejsca postojowego* o treści:

1. „(...) Odchylenia do wysokości 3% wielkości powierzchni określonej w § 1.1a nie stanowią naruszenia warunków Umowy. W przypadku zwiększenia lub zmniejszenia powierzchni użytkowej o więcej niż 3 % zmianie ulegnie cena lokalu opisana w § 2” (§ 1 ust. 5 wzorca umowy);
2. „(...) Wykonawca zastrzega sobie prawo zmiany stawki VAT, w przypadku ustawowej jej zmiany” (§ 2 ust. 7 wzorca umowy);
3. „Termin zakończenia robót może ulec przedłużeniu w przypadku wystąpienia przyczyn opisanych w § 3 i 4 „a” do „e” o czas trwania przyczyny, przy czym opóźnienie takie nie powoduje skutków opisanych w § 6. Przyczyny przedłużenia terminu:
 - a) uciążliwe warunki atmosferyczne uniemożliwiające kontynuację robót w sposób zgodny z warunkami technicznymi ich wykonania;
 - (...)
 - d) decyzje organów administracyjnych i samorządowych;

- e) procedury i czas ich trwania związane z wykonaniem i odbiorem przyłączy mediów, leżących po stronie dostawców mediów” (§ 3 ust. 3 i 4 wzorca umowy);
4. „(...) W wypadku niestawienia się Zamawiającego w terminie dodatkowym odbiór zostanie dokonany jednostronnie przez Wykonawcę, w formie protokołu odbioru, przy czym odbiór ten uznaje się za odbiór końcowy” (§ 5 ust. 2 wzorca umowy);
 5. „(...) W przypadku, gdy opóźnienie jakiegokolwiek płatności Zamawiającego przekroczy 1 miesiąc, Wykonawca może od Umowy odstąpić. Zamawiający zapłaci tytułem kary umownej 10 % wartości Umowy” (§ 7 ust. 2 wzorca umowy);
 6. „(...) W przypadku, gdy Zamawiający wypowie Umowę z zachowaniem 30 dniowego wypowiedzenia bez spełnienia warunków określonych w § 8.1.a/b bądź odstąpienie od Umowy nastąpi z winy Zamawiającego jak w § 7.2, umowa ulega rozwiązaniu z tym, że kwoty należne Zamawiającemu podlegają zwrotowi po upływie sześciu miesięcy (...). Ponadto Wykonawca ma prawo do potrącenia 10 % wartości Umowy tytułem kary umownej” (§ 9 ust. 1 wzorca umowy);
 7. „(...) Korespondencję nie podjętą przez Zamawiającego uznaje się za doręczoną” (§ 11 ust. 1 wzorca umowy);
 8. „(...) W przypadku braku możliwości ugodowego rozstrzygnięcia sporu właściwym do rozstrzygnięcia będzie Sąd właściwy dla siedziby Wykonawcy w Warszawie” (§ 16 ust. 1 wzorca umowy),

stanowiło praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, polegającą na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., co mogło stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zawiadamiając Spółkę o wszczęciu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów Prezes UOKiK pismem z dnia 27 lutego 2009 r. wezwał ją jednocześnie do przekazania informacji i dokumentów niezbędnych dla rozstrzygnięcia postępowania, w tym do przekazania wszystkich aktualnie stosowanych w obrocie konsumenckim wzorców umownych. Spółka została ponadto poinformowana o prawie ustosunkowania się do zarzutów postawionych w postanowieniu o wszczęciu postępowania w niniejszej sprawie.

Spółka pismem z dnia 26 marca 2009 r. przekazała informacje i dokumenty wskazane przez Prezesa UOKiK, w tym – na żądanie przekazania wszystkich wzorców stosowanych w obrocie z konsumentami – trzy wzorce stosowane przy zawieraniu umów przedwstępnych, zatytułowane: *Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego* (tzw. „wzór nr 1”, stosowany w okresie od grudnia 2004 r. do marca 2006 r.), *Umowa wstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego z piwnicą oraz miejsca postojowego* („wzór nr 2” stosowany w okresie od marca 2006 r. do czerwca 2006 r.) oraz *Umowa wstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego* („wzór nr 3” stosowany w okresie od czerwca 2006 r., aktualny w dacie wysłania pisma do Prezesa UOKiK). Natomiast pismem z dnia 27 marca 2009 r. Spółka wyjaśniła, że stosowane przez nią wzorce umowne były wzorowane na wzorcach stosowanych przez innych przedsiębiorców działających w branży deweloperskiej. Spółka zadeklarowała,

iż zaprzestanie używać błędnie skonstruowanego wzorca umownego i dołoży wszelkich starań, aby sytuacja taka nie powtórzyła się w przyszłości. Spółka nie przekazała jednakże nowych wzorców, uwzględniających zastrzeżenia Prezesa UOKiK.

W toku postępowania, pismem z dnia 27 sierpnia 2010 r. Prezes UOKiK wezwał Spółkę do przekazania wszystkich wzorców umownych, stosowanych od początku 2009 r. przy zawieraniu z konsumentami umów przedwstępnych i przyrzeczonych sprzedaży lokalu mieszkalnego, jak również do przedstawienia dodatkowych informacji i dokumentów. W odpowiedzi na wezwanie organu Spółka przekazała nowy wzorec zatytułowany *Umowa przedwstępna sprzedaży*, wskazując, iż jest on stosowany od początku 2009 r. Spółka wyjaśniła również, iż na jego podstawie zawarła cztery umowy z konsumentami w dniach: 3 grudnia 2009 r., 4 grudnia 2009 r., 2 czerwca 2010 r. oraz 14 czerwca 2010 r. Ponadto Spółka podała, iż poza ww. umowami nie zawierała innych umów przedwstępnych ani przyrzeczonych.

Z informacji przekazanych przez Spółkę w toku postępowania wynikało, iż w dacie wszczęcia postępowania stosowała wzorec umowy przedwstępnej zatytułowany *Umowa wstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego*. Po zapoznaniu się z treścią ww. wzorca Prezes UOKiK stwierdził, iż różni się on od wzorca, który stanowił podstawę postawionego w postanowieniu z dnia 27 lutego 2009 r. zarzutu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, jedynie tytułem, zaś pod względem treści zawartych w nim postanowień jest z ww. wzorcem identyczny. Informacje przekazane przez Spółkę wskazywały ponadto, że dla poszczególnych inwestycji mogła ona stosować wzorce różniące się wprawdzie tytułem (*Umowa wstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego*, *Umowa wstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego z piwnicą oraz miejsca postojowego*) oraz określeniem inwestycji, lecz identyczne w zakresie ogółu postanowień określających prawa i obowiązki stron umowy. Tym samym zasadne się stało rozszerzenie zakresu pierwotnie prowadzonego postanowienia na wszystkie wzorce umowne zatytułowane *Umowa wstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)*, stosowane przez Spółkę przy zawieraniu umów z konsumentami.

Ponadto, w toku niniejszego postępowania do Delegatury UOKiK w Warszawie wpłynęły dwa zawiadomienia konsumenckie dotyczące stosowania przez Spółkę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, polegającej na stosowaniu postanowienia wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. Do obu zawiadomień załączony został wzorec umowny zatytułowany *Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu*, który – w świetle informacji przekazanych przez konsumentów – został im przedstawiony przez Spółkę. Wyniki kontroli treści tego wzorca dały podstawę do sformułowania kolejnego zarzutu stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Mając na uwadze powyższe ustalenia w dniu 24 listopada 2010 r. Prezes UOKiK wydał postanowienie w przedmiocie zmiany postanowienia z dnia 27 lutego 2009 r. o wszczęciu postępowania w niniejszej sprawie, dokonując stosownej zmiany tytułu zakwestionowanego uprzednio wzorca umownego, a ponadto rozszerzając postępowanie o zarzut zawarcia we wzorcu umownym zatytułowanym *Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu* postanowienia o treści: „Stawający oświadczają, że umowa niniejsza wyczerpuje wszelkie roszczenia z umowy przedwstępnej sprzedaży, zawartej pomiędzy stronami w formie pisemnej z dnia (...) i z tytułu jej zawarcia nie zachowują w stosunku do siebie żadnych roszczeń na przyszłość”, co może stanowić praktykę

naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, polegającą na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., i w związku z tym stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Ponadto, postanowieniem z dnia 24 listopada 2010 r. Prezes UOKiK zaliczył w poczet materiału dowodowego w niniejszej sprawie wzorzec *Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu*, stosowany przez spółkę Radość Sp. z o.o. w Warszawie.

Pismem z dnia 24 listopada 2010 r. Prezes UOKiK zawiadomił Spółkę o rozszerzeniu postępowania prowadzonego przeciwko niej pod zarzutem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, informując ją jednocześnie o prawie ustosunkowania się do zarzutów postawionych w postanowieniu o rozszerzeniu postępowania. Ponadto, z uwagi na sprzeczności w dotychczasowych wyjaśnieniach składanych przez Spółkę, w kontekście uzyskanego od konsumentów wzorca *Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu*, Prezes UOKiK wezwał ją do przekazania dodatkowych informacji i dokumentów, w tym – po raz kolejny – wszystkich wzorców umownych stosowanych od początku 2009 r. (za wyjątkiem uprzednio przekazanych na żądanie organu), wraz z datami ich wprowadzenia do obrotu, jak również liczby umów zawartych z konsumentami w oparciu o każdy z wzorców stosowanych przez Spółkę w 2009 r.

Pismem z dnia 3 stycznia 2011 r. Spółka przekazała wzorzec *Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu*, jednakowy w swojej treści z wzorcami przekazanymi Prezesowi UOKiK przez konsumentów. Spółka podała, iż w oparciu o ww. wzorzec zawarła 24 umowy z konsumentami – nabywcami lokali mieszkalnych. Spółka nie wskazała daty wprowadzenia wzorca do obrotu konsumenckiego. Spółka ustosunkowała się również do zarzutów zawartych w postanowieniu o rozszerzeniu postępowania, wskazując, iż pomimo zawarcia w stosowanym wzorcu umownym postanowienia zakwestionowanego przez Prezesa UOKiK interesy jej klientów są należycie chronione z uwagi na treść pozostałych postanowień wzorca.

W dalszym toku postępowania – na żądanie Prezesa UOKiK – Spółka przekazywała dodatkowe informacje i dokumenty dotyczące przychodu uzyskanego w 2010 r.

Pismem z dnia 19 maja 2011 r. Prezes UOKiK zawiadomił Spółkę – zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) – o zamknięciu postępowania dowodowego w niniejszym postępowaniu, a także o możliwości zapoznania się z zebrany w sprawie materiałem dowodowym oraz wypowiedzenia się co do niego w wyznaczonym terminie.

W dniu 10 czerwca 2011 r. Strona zapoznała się z aktami postępowania. Spółka nie skorzystała z prawa do wypowiedzenia się co do zebranych materiałów i dowodów.

**Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
ustalił, co następuje:**

„Radość” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: Spółka) jest spółką prawa handlowego działającą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego

przez Sąd Rejonowy dla Miasta St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 0000174658.

Przedmiot działalności Spółki obejmuje m.in. wykonywanie robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz zarządzanie nieruchomościami. Spółka realizuje inwestycje na obszarze Warszawy (dzielnice: Wawer i Wesola).

Przy zawieraniu umów z klientami, w tym z osobami fizycznymi dokonującymi czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z ich działalnością zawodową lub gospodarczą, Spółka posługuje się przygotowanymi z góry dokumentami: wzorcem umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu oraz wzorcem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu.

Od czerwca 2006 r. Spółka w stosunkach z konsumentami wykorzystuje wzorzec umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu, zatytułowany: *Umowa wstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego* lub *Umowa wstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego z piwnicą oraz miejsca postojowego* – dalej jako: *Umowa wstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)*. Wzorzec ten zawierał m.in. następujące postanowienia:

1. „(...) Odchylenia do wysokości 3% wielkości powierzchni określonej w § 1.1a nie stanowią naruszenia warunków Umowy. W przypadku zwiększenia lub zmniejszenia powierzchni użytkowej o więcej niż 3% zmianie ulegnie cena lokalu opisana w § 2” (§ 1 ust. 5 wzorca);
2. „Wykonawca zastrzega sobie prawo zmiany stawki VAT, w przypadku ustawowej jej zmiany” (§ 2 ust. 6 wzorca);
3. „Termin zakończenia robót może ulec przedłużeniu w przypadku wystąpienia przyczyn opisanych w § 3 i 4 „a” do „e” o czas trwania przyczyny, przy czym opóźnienie takie nie powoduje skutków opisanych w § 6. Przyczyny przedłużenia terminu:
 - a) uciążliwe warunki atmosferyczne uniemożliwiające kontynuację robót w sposób zgodny z warunkami technicznymi ich wykonania (...);
 - d) decyzje organów administracyjnych i samorządowych (...) (§ 3 ust. 3 i 4 wzorca);
4. „(...) W wypadku niestawienia się Zamawiającego w terminie dodatkowym odbiór zostanie dokonany jednostronnie przez Wykonawcę, w formie protokołu odbioru, przy czym odbiór ten uznaje się za odbiór końcowy” (§ 5 ust. 2 wzorca);
5. „(...) W przypadku, gdy opóźnienie jakiegokolwiek płatności Zamawiającego przekroczy 1 miesiąc, Wykonawca może od Umowy odstąpić. Zamawiający zapłaci tytułem kary umownej 10% wartości Umowy” (§ 7 ust. 3 wzorca);
6. „(...) W przypadku, gdy Zamawiający wypowie Umowę z zachowaniem 30 dniowego wypowiedzenia bez spełnienia warunków określonych w § 8.1.a/b bądź odstąpienie od Umowy nastąpi z winy Zamawiającego jak w § 7.3, umowa ulega rozwiązaniu z tym, że kwoty należne Zamawiającemu podlegają zwrotowi po upływie sześciu miesięcy (...). Ponadto Wykonawca ma prawo do potrącenia 10% wartości Umowy tytułem kary umownej” (§ 9 ust. 1 wzorca);

7. „(...) Korespondencję nie podjętą przez Zamawiającego uznaje się za doręczoną” (§ 11 ust. 1 wzorca);
8. „(...) W przypadku braku możliwości ugodowego rozstrzygnięcia sporu właściwym do rozstrzygnięcia będzie Sąd właściwy dla siedziby Wykonawcy w Warszawie” (§ 16 ust. 1 wzorca).

Wzorzec *Umowy wstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)*, stosowany od czerwca 2006 r., nie zawierał natomiast postanowienia o treści: „[Termin zakończenia robót może ulec przedłużeniu w przypadku wystąpienia przyczyn opisanych w § 3 i 4 „a” do „e” o czas trwania przyczyny, przy czym opóźnienie takie nie powoduje skutków opisanych w § 6. Przyczyny przedłużenia terminu: (...)] e) procedury i czas ich trwania związane z wykonaniem i odbiorem przyłączy mediów, leżących po stronie dostawców mediów”.

Jak ustalił Prezes UOKiK, postanowienie o powyższej treści było zawarte we wcześniejszych wersjach wzorca *Umowy wstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)* („wzór nr 1” i „wzór nr 2”) i zostało wyeliminowane z jego treści w czerwcu 2006 r., wraz z wprowadzeniem do obrotu „wzoru nr 3” umowy przedwstępnej.

Ponadto, co najmniej od dnia 14 października 2009 r. (tj. daty umowy zawartej przy użyciu przedmiotowego wzorca umownego, przekazanej przez Spółkę Prezesowi UOKiK) Spółka posługuje się wzorcem umownym zatytułowanym *Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu*. Wzorzec ten zawiera w § 8 postanowienie o treści: „Stawający oświadczają, że umowa niniejsza wyczerpuje wszelkie roszczenia z umowy przedwstępnej sprzedaży, zawartej pomiędzy stronami w formie pisemnej z dnia (...) i z tytułu jej zawarcia nie zachowują w stosunku do siebie żadnych roszczeń na przyszłość”.

W prowadzonym przez Prezesa UOKiK rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. (dalej również jako: rejestr postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, rejestr klauzul abuzywnych, rejestr), zamieszczone zostały m.in. postanowienia o treści:

- „W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury”, uznane za niedozwolone postanowienie umowne wyrokiem SOKiK z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 55/03) i wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone w dniu 1 marca 2005 r. pod numerem 364;
- „W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru”, uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 55/03) i wpisane do rejestru w dniu 1 marca 2005 r. pod numerem 365;
- „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”, uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 18 maja

- 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) i wpisane do rejestru w dniu 28 września 2006 r. pod numerem 882;
- „Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu”, uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 100/05) i wpisane do rejestru w dniu 9 listopada 2006 r. pod numerem 922;
 - „W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Partycypującego w trakcie realizacji umowy, Towarzystwo zwraca Partycypującemu środki przez niego wpłacone do dnia rozwiązania umowy w terminie 14 dni od daty podpisania umowy z następcą, który dokona wpłat stanowiących równowartość sum podlegających zwrotowi na rzecz odstępującego od umowy”, uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 11 stycznia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 12/05) i wpisane do rejestru w dniu 9 listopada 2006 r. pod numerem 927;
 - „W przypadku określonym w ust. 1 Towarzystwu przysługuje prawo potrącenia 5% z kwoty podlegającej zwrotowi”, uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 11 stycznia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 12/05) i wpisane do rejestru w dniu 9 listopada 2006 r. pod numerem 928;
 - „Kupujący ma prawo odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po ich stronie, kiedy zostało złożone pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu. Zwrot wpłaconych pieniędzy nastąpi w rozliczeniu nominalnym, po podpisaniu nowej umowy sprzedaży na przedmiotowy lokal. Bądź w nieprzekraczalnym terminie 3 miesięcy po wypowiedzeniu”, uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 23 listopada 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 156/05) i wpisane do rejestru w dniu 23 stycznia 2007 r. pod numerem 1005;
 - „Tytułem kary umownej Sprzedający ze zwracanej kwoty potrąci kwotę 10% ceny określonej w par. 5 niniejszej umowy”, uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z 16 kwietnia 2007 r. (sygn. akt XVII AmC 43/06 23) i wpisane do rejestru w dniu 11 lipca 2007 r. pod numerem 1206;
 - „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”, uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 28 stycznia 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 109/07) i wpisane do rejestru w dniu 15 kwietnia 2008 r. pod numerem 1375;
 - „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: 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”, uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 126/05) i wpisane do rejestru 2 dnia 22 kwietnia 2008 r. pod numerem 1382;

- „Strony oświadczają, że ustalona między 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”, uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 126/05) i wpisane do rejestru w dniu 22 kwietnia 2008 r. pod numerem 1386;
- „Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd rzeczowo właściwy dla siedziby Activ Investment”, uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 20 maja 2008 r. (sygn. akt XVII AmC107/07) i wpisane do rejestru w dniu 22 lipca 2008 r. pod numerem 1481;
- „W przypadku zwrotu pisma wysłanego na adres podany na wstępie niniejszej umowy bądź na adres korespondencyjny podany przez Nabywcę na piśmie z adnotacją: "nie podjęte w terminie", "adresat nieznan", "adresat zmienił adres" lub inną równoznacznością, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie”, uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 28 marca 2008 r. (sygn. akt VI ACa 1078/07) i wpisane do rejestru w dniu 23 września 2008 r. pod numerem 1500;
- „Strony oświadczają, że rozliczenie z tytułu umowy sprzedaży dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym pomiędzy Spółką a kupującymi zostały dokonane, a zatem wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z łączącego ich stosunku prawnego uznaje za zaspokojone i wygasłe”, uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 28 lutego 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 89/07) i wpisane do rejestru w dniu 1 października 2008 r. pod numerem 1504;
- „Strony zgodnie oświadczają, że – w przypadku, gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr... po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 niniejszej umowy nie będzie przekraczać 3%, przez co strony rozumieją zarówno zmniejszenie, jak i zwiększenie powierzchni, to cena za lokal mieszkalny określona w par. 3 pkt 1 lit. a) nie ulegnie zmianie, – w przypadku, gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego, po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 nin. umowy będzie przekraczać 3% to cena za mieszkanie zostanie wyliczona jako stosunek ceny powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/, opisanego w par. 2 pkt 1 i powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/ po dokonany obmiarze”, uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 12 listopada

2007 r. (sygn. akt XVII AmC 108/07) i wpisane do rejestru w dniu 27 listopada 2008 r. pod numerem 1540.

W trakcie postępowania Spółka wprowadziła do obrotu konsumenckiego nowy wzorzec umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, zatytułowany *Umowa przedwstępna sprzedaży*. Spółka wskazała, iż wzorzec ten jest stosowany od początku 2009 r. Pierwsza umowa z konsumentem przy użyciu ww. wzorca zawarta została w dniu 3 grudnia 2009 r.

Analiza powyższego wzorca wykazała, co następuje:

- wzorzec nie zawiera postanowień odpowiadających treścią postanowieniom, o których mowa w pkt. I.1-7 sentencji niniejszej decyzji;
- klauzula, o której mowa w pkt. I.8 sentencji decyzji, została zastąpiona postanowieniem o treści: „Ewentualne spory mogące powstać na tle obowiązywania niniejszej umowy Strony rozwiązywać będą w drodze negocjacji, a w braku porozumienia poddadzą się rozstrzygnięciu sądu właściwego”;
- w miejsce klauzuli wskazanej w pkt. II.1 sentencji decyzji Spółka wprowadziła postanowienie, zgodnie z którym „Nieuiszczenie I raty w ciągu 7 dni od podpisania niniejszej Umowy rozwiązuje istniejący między Inwestorem a Nabywcą stosunek prawny w całości (...)”.

Przychód osiągnięty przez Spółkę w 2010 r. z prowadzonej działalności gospodarczej, ustalony przez Prezesa UOKiK na podstawie zeznania CIT-8 o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) w roku podatkowym 2010 wyniósł [...] zł.

W toku postępowania Spółka ustosunkowała się do zarzutów postawionych jej w postanowieniu o wszczęciu postępowania z dnia 27 lutego 2009 r. oraz w postanowieniu o rozszerzeniu postępowania z dnia 24 listopada 2010 r., podnosząc, iż przy konstruowaniu własnych wzorców umownych posłużyła się wzorcami stosowanymi przez innych przedsiębiorców, świadczących usługi deweloperskie na większą skalę.

Ponadto, odnośnie do zarzutu dotyczącego zawarcia we wzorcu *Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu* postanowienia o treści: „Stawający oświadczają, że umowa niniejsza wyczerpuje wszelkie roszczenia z umowy przedwstępnej sprzedaży, zawartej pomiędzy stronami w formie pisemnej z dnia (...) i z tytułu jej zawarcia nie zachowują w stosunku do siebie żadnych roszczeń na przyszłość”, Spółka podniosła, iż interesy konsumentów są jej zdaniem chronione należycie z uwagi na treść innego postanowienia powyższego wzorca, a mianowicie: „Sprzedający oświadczają, że reprezentowana przez nich spółka ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne robót konstrukcyjnych budynku przez okres 3 lat i gwarancji 12 miesięcznej na roboty wykończeniowej i instalacyjne od dnia wydania lokalu”.

**Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
zważył, co następuje:**

I. Interes publicznoprawny

Podstawą zastosowania przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest uprzednie stwierdzenie przez Prezesa UOKiK, iż w wyniku stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów zagrożony został interes publicznoprawny. Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, ustawa ta określa warunki rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasady podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Przepis ten przesądza o przynależności niniejszej ustawy do dziedziny prawa publicznego, jak również o wyłączeniu możliwości podejmowania przez Prezesa UOKiK działań w celu ochrony interesów indywidualnych czy grupowych. W toku postępowania i przy wydawaniu decyzji Prezes UOKiK jest zatem rzecznikiem interesu publicznego. Rola ta wynika nie tylko z celu ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, lecz również z jednej z naczelnych zasad postępowania administracyjnego, tj. zasady uwzględniania interesu społecznego i słusznego interesu obywateli, określonej w art. 7 k.p.a. Wobec powyższego, wykazanie wystąpienia zagrożenia interesu publicznoprawnego w danej sprawie stanowi podstawową przesłankę warunkującą możliwość jej rozstrzygnięcia w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W ocenie Prezesa UOKiK, niniejsza sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy korzystają lub będą korzystać z usług świadczonych przez Spółkę. Należy przy tym zauważyć, że interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów. Innymi słowy, naruszenie zbiorowego interesu konsumentów stanowi jednocześnie naruszenie interesu publicznoprawnego. Wobec powyższego uzasadnione było podjęcie przez Prezesa UOKiK w niniejszej sprawie działań przewidzianych w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów.

II. Ocena działań spółki Radość Sp. z o.o. pod kątem przesłanek stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów przewiduje możliwość kontroli przez Prezesa UOKiK działań przedsiębiorców podejmowanych w stosunkach prawnych z konsumentami, wprowadzając mechanizmy ochrony tzw. zbiorowych interesów konsumentów. Konsumentem w rozumieniu ustawy jest osoba fizyczna dokonująca czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową (art. 22¹ k.c. w związku z art. 4 pkt 12 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów).

Materialnoprawną podstawę do oceny działań przedsiębiorcy w powyższym aspekcie stanowi przepis art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zgodnie z jego ust. 1, zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy (art. 24 ust. 2 ustawy). Nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów (art. 24 ust. 3 ustawy). Zbiorowe interesy konsumentów podlegają zatem ochronie przed wymierzonymi w nie naruszeniami, polegającymi na sprzecznych z prawem działaniach przedsiębiorców.

Przepis art. 24 ust. 2 ww. ustawy zawiera przykładowe wyliczenie zachowań przedsiębiorców uważanych za naruszające zbiorowe interesów konsumentów. W otwartym katalogu zakazanych praktyk ustawodawca umieścił: stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (pkt 1), naruszenie przez przedsiębiorcę obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji (pkt 2), nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji (pkt 3).

Jak wynika z powyższego, dla uznania działania przedsiębiorcy za niezgodne z zawartym w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów zakazem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów niezbędne jest wykazanie, iż spełnione zostały kumulatywnie trzy przesłanki:

- 1) kwestionowane działanie jest działaniem przedsiębiorcy;
- 2) działanie to jest bezprawne;
- 3) działanie to godzi w zbiorowy interes konsumentów.

Ad 1) Radość Sp. z o.o. jako przedsiębiorca

Postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, podobnie jak każde inne postępowanie administracyjne, toczy się z udziałem osób mających przymiot strony. Zgodnie z art. 101 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, stroną postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów jest każdy, wobec kogo zostało wszczęte postępowanie.

W niniejszej sprawie stroną, wobec której zostało wszczęte postępowanie w związku z podejrzeniem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, jest Radość Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Ustalając zakres podmiotowy stosowania ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów należy mieć na względzie cel regulacji jej norm, jakim jest przeciwdziałanie, w formach władczych, antykonsumenckim zachowaniom profesjonalnych uczestników rynku, prowadzących działalność gospodarczą. Zakaz stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zawarty w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stosuje się zatem jedynie do przedsiębiorców i ich związków.

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów zawiera legalną definicję przedsiębiorcy. Zgodnie z art. 4 pkt 1 tej ustawy, pod pojęciem tym należy rozumieć przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, a także osobę fizyczną, osobę prawną, a także jednostkę organizacyjną niemającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, organizującą lub świadczącą usługi o charakterze użyteczności publicznej, które nie są działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej (lit. a), osobę fizyczną wykonującą zawód we własnym imieniu i na własny rachunek lub prowadzącą działalność w ramach wykonywania takiego zawodu (lit. b), a także związek przedsiębiorców (lit. d).

Pod pojęciem „przepisów o swobodzie działalności gospodarczej”, o których mowa w art. 4 pkt 1 (*in initio*) ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, należy rozumieć przepisy ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 220, poz. 1447 z późn. zm.). W świetle jej art. 4 ust. 1 za przedsiębiorcę

uważa się osobę fizyczną, osobę prawną i jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Właściwą dla przedsiębiorcy działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły (art. 2 ww. ustawy).

Radość Sp. z o.o. jest spółką prawa handlowego wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzącą we własnym imieniu działalność gospodarczą polegającą na świadczeniu usług deweloperskich. Spółka jest zatem niewątpliwie przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, w związku z czym uznawana jest za przedsiębiorcę również na gruncie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W świetle powyższego nie ulega wątpliwości, iż Spółka podlega rygorom określonym w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów, w związku z czym jej działania podlegają ocenie Prezesa UOKiK w kontekście naruszenia zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Ad 2) Bezprawność działań podejmowanych przez Radość Sp. z o.o.

Drugą z przesłanek koniecznych dla stwierdzenia naruszenia art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest bezprawność działań podejmowanych przez przedsiębiorcę.

Same przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów co do zasady nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Przepisy te w większości mają bowiem charakter procesowy. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do innych niż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów aktów prawa powszechnie obowiązującego, gdyż dopiero na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem.

Bezprawność, do której odwołał się ustawodawca definiując pojęcie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, należy zatem rozumieć jako sprzeczność z prawem. Jako sprzeczne z prawem kwalifikuje się zachowania sprzeczne z nakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, a także w umowie międzynarodowej oraz akcie prawa unijnego, mających bezpośrednio zastosowanie w stosunkach wewnętrznych. Sprzeczne z prawem są nadto: czyny zabronione i zagrożone sankcją karną, czyny zabronione pod sankcjami dyscyplinarnymi, czyny zakazane przepisami administracyjnymi lub przepisami prawa gospodarczego publicznego, czyny zabronione przepisami o charakterze cywilnoprawnym, zawartymi w aktach normatywnych z zakresu prawa cywilnego i administracyjnego. Przedsiębiorca dopuszcza się zatem działań sprzecznych z prawem wówczas, gdy podejmuje działania niezgodne z przepisami, jak i wtedy, gdy nie dopełnia ciążącego na nim prawnego obowiązku. Dla stwierdzenia bezprawności działania przedsiębiorcy bez znaczenia pozostaje strona podmiotowa czynu, a zatem wina sprawcy (w znaczeniu subiektywnym, oznaczającym wadliwość procesu decyzyjnego sprawcy) i stopień tej winy, a także świadomość istnienia naruszonych norm prawnych.

Jak wskazano powyżej, bezprawność działań przedsiębiorcy wynika, co do zasady, z naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów innych niż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Niemniej, ustawa 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. Jak wynika z wyroku SOKiK z dnia 25 marca 2004 r. (sygn. akt XVII AmA 51/03), w oparciu o art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustalą 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 ww. rejestru, stanowi wystarczającą przesłankę do stwierdzenia bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

Rejestr postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone prowadzony jest przez Prezesa UOKiK na podstawie wydawanych przez SOKiK prawomocnych wyroków, uwzględniających powództwa o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone (art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c.). Przepis art. 479⁴⁵ § 3 k.p.c. ustanawia zasadę jawności rejestru. Oznacza to, że rejestr jest dostępny dla każdego zainteresowanego, tzn. każdy ma do niego prawo wglądu. Skutkiem formalnej jawności rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest niemożność zasłaniania się nieznaną dokonywanych w nim wpisów.

Stosowanie postanowienia, które po uznaniu go przez SOKiK za niedozwolone zostało wpisane do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, jest prawnie zakazane. Zgodnie z art. 479⁴³ k.p.c., prawomocny wyrok SOKiK wydany po przeprowadzeniu kontroli abstrakcyjnej wzorca umowy, przytaczający treść postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone i zakazujący ich wykorzystywania, ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanych za niedozwolone postanowień do rejestru klauzul abuzywnych. Przywołany przepis rozszerza zatem prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Jak podnosi się w piśmiennictwie, przepis ten „dotyczy rozszerzonej prawomocności materialnoprawnej w znaczeniu podmiotowym. Chodzi o grupę przypadków takiej prawomocności, w których wyrok z powodu szczególnego charakteru przedmiotu procesu ma powagę rzeczy osądzonej dla wszystkich i przeciw wszystkim. Przepis ten wyraźnie stanowi, iż wyrok ma skutek wobec osób trzecich, od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, wywołuje więc skutek *erga omnes*”¹. Należy podkreślić również, że art. 479⁴³ k.p.c. stanowiąc, iż wyrok SOKiK ma skutek wobec osób trzecich, nie ogranicza w żaden sposób kategorii podmiotów nim objętych. Zatem zgodnie z regułą *lege non distinguente*, wyrok ma skutek wobec wszystkich, tzn. zarówno wobec przedsiębiorcy, który zakwestionowaną klauzulę wprowadził do swoich wzorców umów, jak i do każdego innego przedsiębiorcy, stosującego własne warunki umowne. Oznacza to, że od chwili wpisania klauzuli uznanej wyrokiem SOKiK za niedozwolone postanowienie umowne do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK żaden z uczestników obrotu prawnego nie może posługiwać się przedmiotowym postanowieniem. W uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06) SN jednoznacznie rozstrzygnął, że „stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone

¹ H. Ciepła, [w:] K. Piasecki [red.], *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II*, Warszawa 2001, s. 249.

prawomocnym wyrokiem SOKiK 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”. Tym samym SN przesądził, iż stosowanie klauzuli tożsamej z klauzulą wpisaną do rejestru niedozwolonych postanowień umownych przez przedsiębiorcę, który nie był stroną postępowania sądowego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, w wyniku którego dana klauzula została wpisana do rejestru klauzul abuzywnych, stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Należy również podkreślić, że dla uznania, że klauzula stanowiąca przedmiot postępowania przed Prezesem UOKiK oraz klauzula wpisana do rejestru klauzul abuzywnych są tożsame w treści, nie jest konieczna literalna identyczność porównywanych postanowień. Zabiegi stylistyczne, polegające na przestawieniu szyku zdania, zmianie użytych wyrazów czy zastosowaniu synonimów, nie eliminują bowiem abuzywnego charakteru danego postanowienia. W celu uznania postanowień za tożsame wystarczy, żeby hipoteza klauzuli kwestionowanej w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów mieściła się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru. Pogląd powyższy należy uznać za ugruntowany również w orzecznictwie. W wyroku z dnia 25 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmA 46/04) SOKiK wskazał, iż „nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Głównym czynnikiem przesadzającym powinien być, zdaniem Sądu, cel, jakiemu ma służyć kwestionowana klauzula. Jeśli jest on zgodny z celem utworzenia klauzuli uznanej za niedozwoloną, można uznać, iż obie są tożsame”. Stanowisko to znalazło także potwierdzenie w uchwale SN z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06), w której SN argumentował, iż „stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru, która wywołuje takie same skutki, godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej co wpisana do rejestru”.

W celu wykazania bezprawności działań przedsiębiorcy konieczne jest zatem ustalenie, że treść postanowień zawartych w stosowanym przez niego wzorcu umownym mieści się w hipotezach klauzul wpisanych do rejestru.

Odnosząc powyższe uwagi do zarzutów postawionych Spółce należy zauważyć, co następuje.

Istotą praktyk wskazanych w pkt. I i II sentencji niniejszej decyzji jest stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Jak wskazano powyżej, dla wykazania stosowania tych praktyk koniecznym jest ustalenie, że postanowienia zawierane przez przedsiębiorcę w stosowanych przez niego wzorcach umownych są tożsame z treścią postanowień znajdujących się w rejestrze klauzul abuzywnych prowadzonym przez Prezesa UOKiK.

W związku z powyższym należy wskazać, iż w niniejszej sprawie Spółka przy zawieraniu umów z konsumentami posługuje się dokumentami zatytułowanymi: *Umowa wstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)* (od dnia 3 grudnia 2009 r. – *Umowa przedwstępna sprzedaży*) oraz *Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu*. Oba te dokumenty stanowią wzorce umowne w rozumieniu art. 384 § 1 k.c. Zawierają bowiem jednostronnie przygotowane z góry, przed zawarciem umowy, gotowe klauzule umowy, które poprzez włączenie ich do stosunku prawnego między Spółką a nabywcą lokalu regulują ich wzajemne zobowiązania o charakterze cywilnoprawnym. Tym samym

postanowienia umowne zawarte we wskazanych powyżej dokumentach podlegają ocenie pod kątem przepisów dotyczących kontroli postanowień wzorców umów.

Pkt I sentencji decyzji

Pkt I.1

W § 1 ust. 5 wzorca zatytułowanego: *Umowa wstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego* (...) znajdowało się postanowienie o treści: „(...) Odchylenia do wysokości 3% wielkości powierzchni określonej w § 1.1a nie stanowią naruszenia warunków Umowy. W przypadku zwiększenia lub zmniejszenia powierzchni użytkowej o więcej niż 3% zmianie ulegnie cena lokalu opisana w § 2”.

W ocenie Prezesa UOKiK, treść niniejszego postanowienia była tożsama z treścią postanowienia: „Strony zgodnie oświadczają, że – w przypadku, gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr... po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 niniejszej umowy nie będzie przekraczać 3%, przez co strony rozumieją zarówno zmniejszenie, jak i zwiększenie powierzchni, to cena za lokal mieszkalny określona w par. 3 pkt 1 lit. a) nie ulegnie zmianie, – w przypadku, gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego, po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 nin. umowy będzie przekraczać 3% to cena za mieszkanie zostanie wyliczona jako stosunek ceny powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/, opisanego w par. 2 pkt 1 i powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/ po dokonany obmiarze”, uznanego za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 12 listopada 2007 r. (sygn. akt XVII AmC 108/07) i wpisanego do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone pod numerem 1540.

W przywołanym powyżej wyroku SOKiK uznał, iż kwestionowane postanowienie stanowi niedozwoloną klauzulę umowną w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c. i art. 385³ pkt 20 k.c. W uzasadnieniu dokonanej oceny Sąd wskazał w pierwszej kolejności, iż określenie w analizowanej klauzuli 3%-owego progu zmiany wielkości powierzchni budowanego lokalu mieszkalnego przy aktualnych możliwościach korzystania przez dewelopera z nowoczesnych technologii budowlanych zostało ustalone na zbyt wysokim poziomie. SOKiK uznał, że „biorąc pod uwagę możliwości współczesnej techniki budowlanej, wybudowanie lokalu, którego powierzchnia będzie do 3% inna od pierwotnie zaplanowanej przez inwestora, może być wynikiem błędu lub niestaranności w sztuce budowlanej. Różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną a rzeczywistą mieszkania jest niczym nieuzasadniona ze względów technicznych. Pozwany winien wywiązać się ze swojego zobowiązania i zrealizować inwestycję zgodnie z projektem”. Ponadto SOKiK zauważył, iż przedmiotowe postanowienie określa sposób wyliczenia ostatecznej ceny lokalu w przypadku, gdy jego powierzchnia rzeczywista ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni umownej o ponad 3%; rozliczenie końcowe będzie zatem uwzględniać zmianę ceny – odpowiednią dopłatę lub zwrot – wynikającą ze zwiększenia bądź zmniejszenia powierzchni tego lokalu o ponad 3%. Analizowane postanowienie przyznaje zatem deweloperowi uprawnienie do zmiany ceny lokalu po zawarciu umowy, nie przewidując jednakże w takim przypadku dla konsumenta uprawnienia do odstąpienia od umowy. W związku z powyższym SOKiK zauważył, iż postanowienia wzorca umownego, które przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania

konsumentowi prawa odstąpienia od umowy, stanowią w świetle art. 385³ pkt 20 k.c. niedozwolone postanowienia umowne. SOKiK zważył, iż tego rodzaju klauzula umowna naraża konsumenta na ponoszenie dodatkowych kosztów, na które nie ma wpływu i które stanowią dla niego mogą znaczne obciążenie. Możliwość nałożenia na konsumenta ciężaru finansowego, będącego wynikiem realizacji przez sprzedającego przedmiotu umowy niezgodnie z jej postanowieniami oraz projektem jest, w ocenie SOKiK, sprzeczna z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumenta.

Odnosząc się do postanowienia zamieszczonego we wzorcu *Umowy wstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)* stosowanym przez Spółkę należy wskazać, iż niewątpliwie przewiduje ono – tak jak klauzula wpisana do rejestru pod numerem 1540 – możliwość zmiany przez Spółkę ceny lokalu na skutek możliwości wahań rzeczywistej powierzchni lokalu w stosunku do powierzchni określonej przy zawieraniu umowy. Wprawdzie wzorzec umowy przewiduje możliwość odstąpienia od umowy przez nabywcę lokalu (konsumenta), niemniej konsument może skorzystać z niej jedynie w przypadku wykonywania przez Spółkę robót w sposób wadliwy albo sprzeczny z umową, i to dopiero po spełnieniu dodatkowych warunków; ponadto, treść kwestionowanego postanowienia w kontekście całej umowy nie pozostawia wątpliwości, iż możliwość odstąpienia od umowy nie dotyczy zmiany powierzchni lokalu. Konsument ma również możliwość wypowiedzenia umowy z zachowaniem 30-dniowego terminu wypowiedzenia, niemniej uprawnienie to obwarowane jest uciążliwymi warunkami, których niespełnienie pociąga za sobą sankcje w postaci pomniejszenia zwracanych kwot o odsetki oraz karę umowną. Wobec powyższego nie sposób uznać, aby wzorzec stosowany przez Spółkę przewidywał dla konsumenta prawo odstąpienia od umowy z powodu podwyższenia w trakcie realizacji umowy ceny lokalu wskutek zmiany jego powierzchni o więcej niż 3%.

Analiza treści porównywanych postanowień prowadzi zatem do wniosku, iż pomimo różnic w ich brzmieniu wywierają one ten sam skutek: na ich mocy konsument zobowiązany jest zaakceptować odstępowanie od ustalonej w umowie powierzchni lokalu oraz wynikającą z tego zmianę ceny, nie mając prawa do odstąpienia od umowy. W związku z tym, w ocenie Prezesa UOKiK, wskazane powyżej postanowienie *Umowy wstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)* uznać należy za tożsame z postanowieniem wpisanym do rejestru klauzul abuzywnych pod numerem 1540.

W dniu 3 grudnia 2009 r. Spółka wprowadziła do obrotu nowy wzorzec zatytułowany *Umowa przedwstępna sprzedaży*, który nie zawierał postanowienia odpowiadającego treścią klauzuli z § 1 ust. 5 wzorca zatytułowanego: *Umowa wstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)*. Tym samym zakwestionowane postanowienie zostało przez Spółkę wyeliminowane z treści wzorca umownego.

Pkt I.2

W § 2 ust. 6 wzorca *Umowy wstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)* zostało zamieszczone postanowienie o treści: „Wykonawca zastrzega sobie prawo zmiany stawki VAT, w przypadku ustawowej jej zmiany”. W postanowieniach zawartych w § 2 ust. 1-4 wzorca umownego określona była cena zakupu lokalu mieszkalnego, skonstruowana w ten sposób, że składała się na nią cena zakupu netto oraz podatek VAT.

W ocenie Prezesa UOKiK, treść niniejszego postanowienia jest tożsama m.in. z treścią postanowienia uznanego za niedozwolone postanowienie umowne wyrokiem SOKiK z dnia

5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 126/05) i wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod numerem 1386, zgodnie z którym: „Strony oświadczają, że ustalona między 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”.

W uzasadnieniu wyroku uznającego powyższe postanowienie za niedozwolone SOKiK wskazał, iż przedsiębiorca „ma prawo do zastrzeżenia w umowie, że obciążenia fiskalne z tytułu wzrostu stawki podatku VAT na sprzedaż lokali mieszkalnych ponosił będzie konsument. Zgodnie jednak z powszechnie przyjętym stanowiskiem doktryny i orzecznictwa, w każdym przypadku zmiany ceny, konsumentowi przysługiwać powinno uprawnienie do odstąpienia od umowy bez konieczności ponoszenia z tego tytułu żadnych dodatkowych obciążeń. Przedmiotowy wzorec umowy takiego uprawnienia konsumentowi nie przyznaje. Z uwagi na powyższe, zdaniem Sądu, zakwestionowane postanowienie, w zakresie, w jakim pozwala pozwanemu na podwyższania ceny w przypadku wzrostu stawki podatku VAT, odzwierciedla niedozwoloną klauzulę umowną wskazaną przez ustawodawcę w art. 385³ pkt 20 k.c.”.

Powyższe zastrzeżenia można w całości odnieść do postanowienia zamieszczonego przez Spółkę w § 2 ust. 6 „*Umowy wstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)*”. Podobnie jak w przypadku postanowienia wpisanego do rejestru klauzul abuzywnych pod numerem 1386, również klauzula stosowana przez Spółkę przyznaje deweloperowi uprawnienie do podwyższenia ceny sprzedaży w przypadku zmiany stawki podatku VAT. Jednocześnie, co zostało szerzej omówione powyżej (uzasadnienie praktyki z pkt. I lit. A), wzorec stosowany przez Spółkę nie przewiduje dla konsumenta w takim przypadku prawa do odstąpienia od umowy.

Mając powyższe na uwadze uznać należy, iż cel oraz skutek stosowania przez Spółkę analizowanej klauzuli były tożsame ze skutkiem stosowania klauzuli wpisanej do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone pod numerem 1386. Przesądza to tym samym o tożsamości porównywanych klauzul.

Wzorec *Umowy przedwstępnej sprzedaży* wprowadzony do obrotu w dniu 3 grudnia 2009 r. nie zawierał postanowienia, które przewidywałoby uprawnienie Spółki do zmiany ceny z uwagi na zmianę stawki podatku VAT.

Pkt I.3

W § 3 ust. 3 i 4 wzorca *Umowy wstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)* stosowanego przez Spółkę znajdowało się postanowienie o treści:

„Termin zakończenia robót może ulec przedłużeniu w przypadku wystąpienia przyczyn opisanych w § 3 i 4 „a” do „e” o czas trwania przyczyny, przy czym opóźnienie takie nie powoduje skutków opisanych w § 6. Przyczyny przedłużenia terminu:

- a) uciążliwe warunki atmosferyczne uniemożliwiające kontynuację robót w sposób zgodny z warunkami technicznymi ich wykonania (...);
- d) decyzje organów administracyjnych i samorządowych (...).”

W ocenie Prezesa UOKiK, treść powyższego postanowienia jest zbieżna z treścią następujących postanowień:

- „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” – uznanego za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) i wpisanego do rejestru pod numerem 882;
- „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: 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” - uznanego za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 126/05) i wpisanego do rejestru pod numerem 1382.

W uzasadnieniach do powyższych wyroków SOKiK uznał, iż kwestionowane postanowienia naruszają art. 385³ pkt 2 k.c., zgodnie z którym za klauzule abuzywne uznaje się postanowienia wyłączające lub istotnie ograniczające odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Jak wskazał SOKiK, przytoczone postanowienia wyłączają odpowiedzialność przedsiębiorcy za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Dotyczy to sytuacji, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania następuje wprawdzie z przyczyn niezależnych, ale zawinionych przez przedsiębiorcę (np. wstrzymanie realizacji inwestycji przez organ nadzoru budowlanego na skutek uchybień wykonawcy, opóźnienie wydania zezwolenia z powodu błędów projektu sporządzonego przez osoby trzecie, konieczność przerwania robót na skutek mrozów z powodu nieosiągnięcia planowanego stadium realizacji itp.). W związku z powyższym SOKiK uznał, iż powyższe klauzule stanowią sprzeczną z dobrymi obyczajami próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta.

W ocenie Prezesa UOKiK, postanowienie zamieszczone we wzorcu umownym stosowanym przez Spółkę jest tożsame z przywołanymi postanowieniami wpisanym do rejestru klauzul abuzywnych. O niedozwolonym charakterze przedmiotowego postanowienia przesądza wyłączenie odpowiedzialności Spółki za nieterminowe wykonanie umowy z powodu decyzji władz oraz niekorzystnych warunków atmosferycznych, które obejmuje również wyłączenie odpowiedzialności za związane z tymi okolicznościami niewykonanie umowy będące konsekwencją zaniedbań po stronie Spółki.

Z uwagi na powyższe uznać należy, że postanowienie stosowane przez Spółkę i wskazane postanowienie zamieszczone w rejestrze w jednakowy sposób ograniczają ustawowy zakres odpowiedzialności przedsiębiorcy, co pozwala uznać, że są one tożsame.

Postanowienie zawarte w § 3 ust. 3 i 4 wzorca *Umowy wstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)* zostało wyeliminowane przez Spółkę z obrotu wraz z wprowadzeniem – co

nastąpiło w dniu 3 grudnia 2009 r. – wzorca zatytułowanego *Umowa przedwstępna sprzedaży*, który nie zawierał postanowienia odpowiadającego treścią zakwestionowanej klauzuli.

Pkt I.4

W § 5 ust. 2 wzorca *Umowy wstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)* Spółka zamieściła postanowienie o treści: „(...) W wypadku niestawienia się Zamawiającego w terminie dodatkowym odbiór zostanie dokonany jednostronnie przez Wykonawcę, w formie protokołu odbioru, przy czym odbiór ten uznaje się za odbiór końcowy”.

Po dokonaniu analizy przedmiotowego postanowienia Prezes UOKiK uznał, iż było ono tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod numerami 364 i 365, o treści:

- „W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury” oraz
- „W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru”.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 55/03) uznającego powyższe postanowienia za abuzywne SOKiK wskazał, iż pierwsze z nich umożliwi przedsiębiorcy bez obecności konsumenta dokonać odbioru lokalu i zwolnić się z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy wobec konsumenta, co w świetle art. 385¹ § 1 k.c. stanowi niedozwoloną klauzulę, jako że rażąco narusza interes konsumenta. Odnosnie do treści drugiego postanowienia SOKiK uznał, że stanowi ono niedozwolone postanowienie umowne na podstawie art. 385 § 1 k.c. i 385³ pkt 9 k.c. Postanowienie to umożliwi bowiem przedsiębiorcy, kosztem interesu konsumenta, uznać sporządzony pod jego nieobecność jednostronny protokół odbioru lokalu za równoważny z tym podpisanym przez obie strony umowy – co oznacza w istocie przyznanie przedsiębiorcy uprawnienia do dokonywania wiążącej interpretacji umowy.

W ocenie Prezesa UOKiK, tożsamość porównywanych postanowień nie budzi jakichkolwiek wątpliwości. Zarówno klauzule wpisane w rejestrze, jak i klauzula stosowana przez Spółkę w przypadku niestawienia się konsumenta w wyznaczonym terminie, uprawniają przedsiębiorcę do dokonania samodzielnego odbioru lokalu. Nie ulega zatem wątpliwości, że klauzule te w takich samych okolicznościach w jednakowy sposób kształtują sytuację konsumenta.

Wzorzec *Umowy przedwstępnej sprzedaży* wprowadzony do obrotu w trakcie postępowania nie zawierał postanowienia przyznającego Spółce uprawnienie do jednostronnego dokonania odbioru lokalu w przypadku niestawienia się konsumenta.

Pkt I.5

W § 9 ust. 1 wzorca *Umowy wstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)* Spółka zamieściła postanowienie o treści: „(...) W przypadku, gdy Zamawiający wypowie Umowę z zachowaniem 30 dniowego wypowiedzenia bez spełnienia warunków określonych w § 8.1.a/b bądź odstąpienie od Umowy nastąpi z winy Zamawiającego jak w § 7.3, umowa

ulega rozwiązaniu z tym, że kwoty należne Zamawiającemu podlegają zwrotowi po upływie sześciu miesięcy (...). Ponadto Wykonawca ma prawo do potrącenia 10% wartości Umowy tytułem kary umownej”.

W ocenie Prezesa UOKiK, powyższe postanowienie w zakresie, w jakim przewiduje zwrot kwot wpłaconych przez klienta dopiero po sześciu miesiącach od rozwiązania umowy, jest tożsame z treścią klauzuli: „Kupujący ma prawo odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po ich stronie, kiedy zostało złożone pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu. Zwrot wpłaconych pieniędzy nastąpi w rozliczeniu nominalnym, po podpisaniu nowej umowy sprzedaży na przedmiotowy lokal. Bądź w nieprzekraczalnym terminie 3 miesięcy po wypowiedzeniu”, uznanej za niedozwoloną wyrokiem SOKiK z dnia 23 listopada 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 156/05) i wpisanej do rejestru pod numerem 1005.

Zarówno treść § 9 ust. 1 wzorca stosowanego przez Spółkę, jak przytoczonego powyżej postanowienia wpisanego do rejestru klauzul abuzywnych, uprawniają kontrahenta konsumenta do zatrzymania należności podlegającej zwrotowi przez okres kilku miesięcy od daty rozwiązania umowy. Tego typu postanowienia umieszczone w treści umowy zawieranej z konsumentem stanowią naruszenie dobrych obyczajów, pozbawiając konsumenta prawa do korzystania z przekazanych deweloperowi środków pieniężnych pomimo niezwiązania stron umową, a ponadto okres ten wydłużają ponad jakąkolwiek rozsądną miarę. W okresie tym konsument pozbawiony jest możliwości korzystania z środków finansowych przekazanych przedsiębiorcy, podczas gdy jego kontrahent może korzystać z tych środków i pobierać z nich korzyści, np. poprzez ich złożenie na lokacie bankowej lub finansowanie bieżącej działalności.

Analiza treści porównywanych postanowień umownych prowadzi do wniosku, iż wywołują one identyczne skutki w sferze uprawnień konsumenta i obowiązków Spółki, co przesądza o ich tożsamości. Należy przy tym zauważyć, że termin zwrotu należności przewidziany przez Spółkę jest dwukrotnie dłuższy od terminu, który został przez SOKiK uznany za nazbyt długi.

W ocenie Prezesa UOKiK, powyższe postanowienie w zakresie, w jakim zawiera zastrzeżenie kary umownej na rzecz przedsiębiorcy na wypadek rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie konsumenta, należy ponadto uznać za tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone:

- „W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Partycypującego w trakcie realizacji umowy, Towarzystwo zwraca Partycypującemu środki przez niego wpłacone do dnia rozwiązania umowy w terminie 14 dni od daty podpisania umowy z następcą, który dokona wpłat stanowiących równowartość sum podlegających zwrotowi na rzecz odstępującego od umowy” oraz
- „W przypadku określonym w ust. 1 Towarzystwu przysługuje prawo potrącenia 5% z kwoty podlegającej zwrotowi” – oba powyższe postanowienia zostały uznane za abuzywne wyrokiem SOKiK z dnia 11 stycznia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 12/05) i wpisane do rejestru pod numerami 927 i 928, a także
- „Tytułem kary umownej Sprzedający ze zwracanej kwoty potrąci kwotę 10% ceny określonej w par. 5 niniejszej umowy” – postanowienie uznane za niedozwoloną wyrokiem SOKiK z 16 kwietnia 2007 r. (sygn. akt XVII AmC 43/06 23) i wpisane do rejestru klauzul abuzywnych pod pozycją 1206.

W uzasadnieniach wyroków uznających wskazane powyżej klauzule za niedozwolone SOKiK uznał, iż wypełniają one dyspozycję art. 385³ pkt 17 k.c., zgodnie z którym za klauzule abuzywne uznaje się postanowienia nakładające na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej. Kary umowne ustalone przez przedsiębiorców na poziomie 5% i 10% zostały przez SOKiK uznane za rażąco wygórowane. Zdaniem Sądu, kary umowne odpowiadające tak wysokiemu procentowi ceny lokalu stanowią kwoty bardzo znaczne i nadmiernie dotkliwe dla konsumenta.

Powyższe uwagi odnieść można w całości do klauzuli stosowanej przez Spółkę. Należy przy tym zauważyć, że kara umowna, jaką zastrzega sobie Spółka na mocy postanowienia zawartego w § 9 ust. 1 wzorca *Umowy wstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)*, jest dwukrotnie wyższa od kary, która wyrokiem z dnia 11 stycznia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 12/05) została uznana za rażąco wygórowaną. Tym samym tożsamość porównywanych postanowień umownych nie budzi wątpliwości.

Postanowienie zawarte w § 9 ust. 1 wzorca *Umowy wstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)* zostało wyeliminowane z obrotu wraz z wprowadzeniem przez Spółkę wzorca zatytułowanego *Umowa przedwstępna sprzedaży*, niezawierającego postanowienia odpowiadającego treścią zakwestionowanej klauzuli.

Pkt I.6

W § 7 ust. 3 wzorca *Umowy wstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)* zamieszczone zostało postanowienie o treści: „(...) Zamawiający zapłaci tytułem kary umownej 10% wartości Umowy”.

W ocenie Prezesa UOKiK, powyższe postanowienie należy uznać – analogicznie do postanowienia z pkt. I.5 sentencji niniejszej decyzji – za tożsame z następującymi postanowieniami wpisanymi do rejestru klauzul abuzywnych:

- „W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Partycypującego w trakcie realizacji umowy, Towarzystwo zwraca Partycypującemu środki przez niego wpłacone do dnia rozwiązania umowy w terminie 14 dni od daty podpisania umowy z następcą, który dokona wpłat stanowiących równowartość sum podlegających zwrotowi na rzecz odstępującego od umowy” (w rejestrze pod numerem 927);
- „W przypadku określonym w ust. 1 Towarzystwu przysługuje prawo potrącenia 5% z kwoty podlegającej zwrotowi” (w rejestrze pod numerem 928);
- „Tytułem kary umownej Sprzedający ze zwracanej kwoty potrąci kwotę 10% ceny określonej w par. 5 niniejszej umowy” (w rejestrze pod numerem 1206).

Szeroka argumentacja dotycząca tożsamości wskazanych powyżej klauzul oraz stosowanych przez Spółkę postanowień zastrzegających na rzecz przedsiębiorcy karę umowną w wysokości 10% w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie konsumenta została przedstawiona przy omówieniu praktyki z pkt. I.5 sentencji decyzji. W tym miejscu zatem Prezes UOKiK pragnie ponownie wskazać, iż kary umowne zastrzegane przez Spółkę w kwestionowanych postanowieniach mają – tak samo jak w przypadku klauzul wpisanych do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone – charakter rażąco wygórowany.

Wobec powyższego, w ocenie Prezesa UOKiK, tożsamość porównywanych postanowień umownych nie budzi wątpliwości.

We wprowadzonym w trakcie postępowania wzorcu *Umowy przedwstępnej sprzedaży* Spółka nie zamieściła postanowienia, które odpowiadałoby treścią przytoczonej powyżej klauzuli zawartej w § 7 ust. 3 wzorca dotychczasowego.

Pkt I.7

W § 11 ust. 1 pkt. 7 wzorca *Umowy wstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)* znajdowało się postanowienie o treści: „(...) Korespondencję nie podjętą przez Zamawiającego uznaje się za doręczoną”.

W ocenie Prezesa UOKiK, powyższe postanowienie można uznać za tożsame z postanowieniem 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”, które zostało uznane za abuzywne wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 28 marca 2008 r. (sygn. akt VI ACa 1078/07) i wpisane do rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod numerem 1500.

W powołanym wyroku Sąd zważył, iż przedmiotowe postanowienie stanowi niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385³ pkt 9 k.c. Przepis ten uznaje za niedozwolone postanowienia, które przyznają kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. W analizowanym postanowieniu deweloper zastrzegł, że wysyłanie zawiadomień, w tym także oświadczeń woli, na adres konsumenta będzie równoznaczne z ich doręczeniem konsumentowi. Oznacza to, iż tylko deweloper – jako twórca wzorca umowy – *de facto* decyduje o skuteczności doręczeń i wynikających z nich skutków prawnych. Sąd wskazał, iż za niedopuszczalne w obrocie, zwłaszcza konsumenckim, i sprzeczne z dobrymi obyczajami należy uznać zapisy wprowadzające fikcję skutecznego złożenia oświadczenia woli przez przedsiębiorcę. Postanowienia te mogą prowadzić bowiem do sytuacji, gdy konsument pozbawiony możliwości rzeczywistego zapoznania się z oświadczeniem woli przedsiębiorcy narażony będzie na jego skutki prawne. Takie ukształtowanie obowiązków konsumenta rażąco narusza jego interesy i jest sprzeczne z dobrymi obyczajami.

Z uwagi na fakt, że postanowienie stosowane przez Spółkę oraz przywołane postanowienie zamieszczone w rejestrze mają podobne brzmienie i przewidują identyczny skutek w postaci narzucenia przez przedsiębiorcę fikcji doręczenia korespondencji konsumentowi, ich tożsamość nie budzi wątpliwości.

Wprowadzony w toku postępowania wzorzec *Umowy przedwstępnej sprzedaży*, który zastąpił w obrocie wzorzec *Umowy wstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)*, nie zawiera postanowienia, które treścią odpowiadałoby analizowanej powyżej klauzuli.

Pkt I.8

W § 16 ust. 1 wzorca *Umowy wstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)* zostało zamieszczone postanowienie o treści: „(...) W przypadku braku możliwości ugodowego rozstrzygnięcia sporu właściwym do rozstrzygnięcia będzie Sąd właściwy dla siedziby Wykonawcy w Warszawie”.

W rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone znajduje się szereg klauzul wskazujących, iż jedynym sądem właściwym do rozstrzygnięcia spraw

spornych, które mogą wynikać z łączącego strony stosunku prawnego, jest sąd miejscowo właściwy dla siedziby przedsiębiorcy. SOKiK wielokrotnie już stwierdzał² abuzywność postanowień umownych zawierających klauzule prorogacyjne, wskazując, iż narzucanie konsumentowi we wzorcu umownym sądu właściwego do rozstrzygania spraw, które mogą w przyszłości wynikać z łączącego strony stosunku prawnego, godzi w interesy konsumenta, gdyż utrudnia mu znacznie drogę sądową. Zapisy tego rodzaju niejednokrotnie zmuszają bowiem konsumenta do prowadzenia sporu sądowego w odległej od jego miejsca zamieszkania miejscowości (np. w sytuacji, gdy miejsce zamieszkania pozwanego przez przedsiębiorcę konsumenta znajduje się w znacznej odległości od miejscowości będącej siedzibą przedsiębiorcy). Takie postanowienia stanowią klauzule abuzywne określone w art. 385³ pkt 23 k.c., gdyż narzucają rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie musi być miejscowo właściwy.

W odniesieniu do umów deweloperskich, postanowienia regulujące rozważaną materię wpisane do rejestru to: „Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu” (postanowienie wpisane do rejestru pod numerem 922 na mocy wyroku SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006 r., sygn. akt XVII AmC 100/05) oraz „Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd rzeczowo właściwy dla siedziby Activ Investment” (postanowienie wpisane pod numerem 1481 na mocy wyroku SOKiK z dnia 20 maja 2008 r., sygn. akt XVII AmC 107/07).

Zarówno powyższe klauzule, jak i postanowienie stosowane przez Spółkę, wskazują jako sąd właściwy do rozstrzygania kwestii spornych pomiędzy stronami umowy sąd miejscowo właściwy dla siedziby przedsiębiorcy, w związku z czym należy uznać, iż wywołują one dla konsumenta identyczne konsekwencje prawne. Zasadne jest zatem twierdzenie, że postanowienie wykorzystywane przez Spółkę we wzorcu *Umowy wstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)* było tożsame z treścią przywołanego powyżej postanowienia wpisanego do rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

W toku postępowania Spółka wprowadziła do obrotu nowy wzorzec zatytułowany: *Umowa przedwstępna sprzedaży*, w którym przedmiotowa kwestia została uregulowana następująco: „Ewentualne spory mogące powstać na tle obowiązywania niniejszej umowy Strony rozwiązywać będą w drodze negocjacji, a w braku porozumienia poddadzą się rozstrzygnięciu sądu właściwego”. Postanowienie zawarte we wzorcu umownym stosowanym przez Spółkę obecnie nie jest zatem tożsame z żadnym z postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru klauzul uznanych za abuzywne.

Jak zostało wskazane powyżej, przepis art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów formułuje samoistną przesłankę bezprawności działań polegających na stosowaniu przez przedsiębiorcę postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. Wobec powyższego stwierdzenie, że wskazane powyżej postanowienia zawarte we wzorcu *Umowy wstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)* były

² Por. m.in. wyroki SOKiK: z dnia 4 czerwca 2003 r. (sygn. akt XVII AmC 60/02), z dnia 27 czerwca 2003 r. (sygn. akt XVII AmC 50/01), z dnia 19 kwietnia 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 59/03), z dnia 8 maja 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 35/01), z dnia 21 września 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 78/03), z dnia 10 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 80/03), z dnia 24 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 119/03), z dnia 27 listopada 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 162/05), z dnia 27 listopada 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 156/05).

tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, przesądza o bezprawności działań Przedsiębiorcy opisanych w pkt. I sentencji niniejszej decyzji.

Pkt II sentencji decyzji

Praktyka opisana w pkt. II sentencji niniejszej decyzji dotyczy stosowania przez Przedsiębiorcę postanowień wzorca umowy, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Pkt. II.1

W § 7 ust. 3 wzorca *Umowy wstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)* znajdowało się postanowienie o treści: „(...) W przypadku, gdy opóźnienie jakiegokolwiek płatności Zamawiającego przekroczy 1 miesiąc, Wykonawca może od Umowy odstąpić (...)”.

W ocenie Prezesa UOKiK, powyższe postanowienie jest tożsame z treścią klauzuli: „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”, uznanej za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 28 stycznia 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 109/07) i wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych pod numerem 1375. W uzasadnieniu do powyższego wyroku SOKiK stwierdził, że przytoczone postanowienie należy uznać za niedozwolone w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c. z tego względu, że kształtuje prawa i obowiązki strony kupującej w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i tym samym rażąco narusza jej interesy w takim zakresie, w jakim ustanawia dla strony sprzedającej prawo do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym bez uprzedniego wyznaczenia stronie kupującej dodatkowego terminu do wykonania ciężącego na niej obowiązku zapłaty ceny czy też innych należności. Postanowienie to stoi bowiem w sprzeczności z art. 491 § 1 k.c., którego treść powinna być uwzględniana przy konstruowaniu wzorca przedwstępnej umowy sprzedaży jako umowy wzajemnej. SOKiK zwrócił co prawda uwagę na dyspozytywny charakter art. 491 § 1 k.c., jednak zdaniem Sądu zastosowanie przez przedsiębiorcę w ramach zawieranych umów warunków mniej korzystnych należy uznać za działanie sprzeczne z dobrymi obyczajami. W konsekwencji niewyznaczenie stronie będącej w zwłóce w wykonaniu ciężącego na niej obowiązku dodatkowego terminu stanowi naruszenie klauzuli generalnej wskazanej w art. 385 § 1 k.c.

W ocenie Prezesa UOKiK, powyższe zastrzeżenia można w całości odnieść do klauzuli zawartej we wzorcu umownym stosowanym przez Spółkę. Podobnie jak postanowienie wpisane do rejestru pod numerem 1375, również kwestionowana klauzula przewiduje dla przedsiębiorcy uprawnienie do odstąpienia od umowy w przypadku nieuregulowania przez konsumenta jednej z rat ceny sprzedaży, bez wyznaczenia dodatkowego terminu do wykonania zobowiązania. W związku z tym, zachodzi tożsamość postanowienia stosowanego przez Spółkę oraz postanowienia uznanego przez SOKiK za niedozwolone i wpisanego do rejestru klauzul abuzywnych.

We wprowadzonym w trakcie postępowania wzorcu *Umowy przedwstępnej sprzedaży* postanowieniu z § 7 ust. 3 wzorca dotychczasowego wzorca odpowiada klauzula o treści: „Nieuiszczenie I raty w ciągu 7 dni od podpisania niniejszej Umowy rozwiązuje istniejący między Inwestorem a Nabywcą stosunek prawny w całości (...)”.

W ocenie Prezesa UOKiK, nie sposób uznać, aby zmiana wprowadzona przez Spółkę w treści przedmiotowego postanowienia wyeliminowała jego abuzywny charakter. Treść przytoczonego powyżej postanowienia nowego wzorca umownego pozostaje tożsama z treścią klauzuli wpisanej do rejestru pod numerem 1375. Spółka we wzorcu *Umowy przedwstępnej sprzedaży* nadal zastrzega dla siebie prawo do wypowiedzenia umowy bez uprzedniego wyznaczenia stronie kupującej dodatkowego terminu do wykonania ciążącego na niej obowiązku zapłaty ceny. Bez znaczenia jest przy tym, że uprawnienie to zostało ograniczone do niezapłacenia pierwszej raty ceny.

Tym samym Spółka w dalszym ciągu stosuje postanowienie tożsame z postanowieniem wzorca umowy wpisanym do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Pkt. II.2

W § 8 wzorca *Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu* znajduje się postanowienie o treści: „Stawający oświadczają, że umowa niniejsza wyczerpuje wszelkie roszczenia z umowy przedwstępnej sprzedaży, zawartej pomiędzy stronami w formie pisemnej z dnia (...) i z tytułu jej zawarcia nie zachowują w stosunku do siebie żadnych roszczeń na przyszłość”.

W ocenie Prezesa UOKiK, treść powyższego postanowienia jest tożsama z treścią postanowienia zamieszczonego w rejestrze pod numerem 1504, zgodnie z którym: „Strony oświadczają, że rozliczenie z tytułu umowy sprzedaży dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym pomiędzy Spółką a kupującymi zostały dokonane, a zatem wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z łączącego ich stosunku prawnego uznaje za zaspokojone i wygasłe”.

Postanowienie to zostało uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 28 lutego 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 89/07), w uzasadnieniu którego Sąd stwierdził, iż postanowienie uznające za zaspokojone i wygasłe wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z łączącego strony stosunku prawnego jest sprzeczne z dobrymi obyczajami. Postanowienie to „powoduje ponadto dalszy skutek, a mianowicie oznacza zwolnienie pozwanej z odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Zwolnienie z odpowiedzialności kontraktowej stanowi naruszenie art. 471 k.c. (...). Tego rodzaju postanowienie umowne wyłączające odpowiedzialność względem konsumenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania zostało również uznane w art. 385³ pkt 2 k.c. za postanowienie niedozwolone”.

W ocenie Prezesa UOKiK, porównywane klauzule wywołują jednakowe skutki prawne w sferze praw i obowiązków stron umowy. W postanowieniu wpisanym do rejestru stwierdza się, że „wszelkie wzajemne roszczenia (...) uznaje się za zaspokojone i wygasłe”, w postanowieniu stosowanym przez Spółkę mowa jest zaś o tym, że „umowa niniejsza wyczerpuje wszelkie roszczenia”. W klauzuli z rejestru zawarte zostało odniesienie do roszczeń wynikających z łączącego strony stosunku prawnego, klauzula wykorzystywana przez Spółkę odwołuje się do roszczeń z umowy przedwstępnej. Mimo iż postanowienia te posługują się różnymi sformułowaniami, nie ulega wątpliwości, że służą temu samemu celowi, jakim jest zwolnienie przedsiębiorcy z odpowiedzialności kontraktowej wobec konsumenta. W związku z tym porównywane postanowienia należy uznać za tożsame.

Nie można też – zdaniem Prezesa UOKiK – podzielić stanowiska Spółki, że pomimo zawarcia we wzorcu umownym powyższego postanowienia, interesy konsumentów są należycie zabezpieczone wskutek zamieszczenia postanowienia, zgodnie z którym „Sprzedający oświadczają, że reprezentowana przez nich spółka ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne robót konstrukcyjnych budynku przez okres 3 lat i gwarancji 12 miesięcznej na roboty wykończeniowe i instalacyjne od dnia wydania lokalu”. Należy zauważyć, iż kategoria roszczeń, o których mowa we wskazanym przez Spółkę postanowieniu, nie wyczerpuje wszystkich roszczeń, jakie mogą powstać na gruncie umowy przedwstępnej. Poza jej zakresem pozostają chociażby roszczenia z tytułu kar umownych należnych nabywcy od dewelopera z tytułu niedotrzymania terminu zakończenia robót – § 6 ust. 1 wzorca *Umowy wstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)* – oraz roszczenia z tytułu obniżenia ceny z tytułu wad nieistotnych – § 7 ust. 1 wzorca.

Jak wykazano, przywołane powyżej postanowienia zawarte we wzorcu umownym stosowanym przez Spółkę są tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Okoliczność ta przesądza o bezprawności działań Spółki opisanych w pkt. II sentencji niniejszej decyzji.

Ad 3) Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów

Dla stwierdzenia przez Prezesa UOKiK stosowania praktyki określonej w art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów niezbędne jest wykazanie, że kwestionowane działania przedsiębiorcy godzą w zbiorowy interes konsumentów.

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie objaśnia znaczenia pojęć „godzenia w interesy konsumentów” oraz „zbiorowego interesu konsumentów”, wskazując jedynie w art. 24 ust. 3, iż nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. Nie ulega jednak wątpliwości, że działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów wtedy, gdy wywołuje negatywne skutki w sferze ich praw i obowiązków. Natomiast przez interes zbiorowy należy rozumieć interes dotyczący konsumentów jako określonej zbiorowości. Stąd konkluzja, iż naruszenie zbiorowego interesu konsumentów ma miejsce wówczas, gdy negatywnymi skutkami działań przedsiębiorcy dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku, mających status konsumentów. Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów oznacza zatem narażenie na uszczerbek interesów znacznej grupy lub wszystkich konsumentów, poprzez stosowaną przez przedsiębiorcę praktykę, obejmującą tak działania, jak i zaniechania. Należy przy tym podkreślić, iż godzenie w zbiorowe interesy konsumentów może polegać zarówno na dokonaniu ich naruszenia, jak i na jedynie stworzeniu dla nich zagrożenia.

Kwestionowane w niniejszym postępowaniu działania Spółki godzą bądź godziły w interesy konsumentów rozumiane jako prawo do ukształtowania umów o świadczenie usług deweloperskich zawieranych ze Spółką zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego. Na skutek zamieszczenia przez Spółkę we wzorcach umownych wskazanych w pkt. I i II sentencji decyzji postanowień niedozwolonych, tj. postanowień, które kształtują prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy, dochodzi do uszczuplenia zakresu uprawnień konsumentów i obarczenia ich nadmiernymi obciążeniami, w tym również obciążeniami natury finansowej. Postanowienia, których dotyczy praktyka opisana w pkt. I.1 i I.2 sentencji decyzji,

pozbawiały konsumentów prawa odstąpienia od umowy w przypadku zmiany ceny po zawarciu umowy. Postanowienie, o którym mowa w pkt. I.3, znacznie ograniczało zakres odpowiedzialności Spółki względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Sześć pozostałych postanowień w inny sposób kształtowało (bądź nadal kształtuje) wzajemne relacje stron umowy z wyraźnym pokrzywdzeniem interesów konsumentów i uprzywilejowaniem przedsiębiorcy: postanowienie z pkt. I.4 sentencji decyzji zastrzegało na rzecz Spółki prawo do samodzielnego odbioru lokalu, postanowienie z pkt. I.5 określało termin zwrotu należności wpłaconych przez konsumenta w przypadku rozwiązania umowy na 6 miesięcy, a ponadto – tak jak postanowienie z pkt. I.6 – zastrzegało na rzecz przedsiębiorcy rażąco wygórowaną karę umowną, postanowienie z pkt. I.7 wprowadzało fikcję doręczenia korespondencji, postanowienie z pkt. I.8 narzucało sąd właściwy do rozstrzygania kwestii spornych, postanowienie z pkt. II.1 przewidywało dla Spółki uprawnienie do odstąpienia od umowy w przypadku opóźnień w płatnościach, natomiast postanowienie z pkt. II.2 zwalniało Spółkę z odpowiedzialności kontraktowej. Stosowanie tych prawnie zakazanych postanowień dawało Spółce nadmierną przewagę w relacjach z konsumentami, bezpodstawnie ograniczając przy tym zakres uprawnień konsumentów oraz stanowiących ich korelat obowiązków Spółki. Postanowienia te w sposób bezpośredni wpłynęły na pogorszenie się sytuacji konsumentów, przy czym większość z nich wywarła wpływ na interesy ekonomiczne konsumentów.

W świetle przedstawionych powyżej okoliczności nie ulega wątpliwości, iż działania podejmowane przez Spółkę są dla konsumentów niekorzystne i godzą w ich interesy, w szczególności te o charakterze ekonomicznym.

W ocenie Prezesa UOKiK, nie ulega również wątpliwości, iż interesy konsumentów, w które – jak zostało wykazane powyżej – godzą kwestionowane działania Spółki, mają charakter zbiorowy. Praktyki stosowane przez Spółkę skierowane są bowiem do nieokreślonego kręgu konsumentów, których nie sposób jednoznacznie zidentyfikować. Działanie Spółki wymierzone są bowiem we wszystkich konsumentów, z którymi Spółka zawarła lub mogła zawrzeć umowy dotyczące sprzedaży lokalu mieszkalnego, w których zamieszczono postanowienia o treści zakwestionowanej w toku niniejszego postępowania, jak również w jej przyszłych (w tym potencjalnych) klientów, będących konsumentami w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Wykazanie, iż działania Spółki mają charakter bezprawny i naruszają zbiorowy interes konsumentów, przesądza, iż działania te mają charakter praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

III. Stwierdzenie zaniechania stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów/nakazanie zaniechania ich stosowania

W przypadku stwierdzenia stosowania przez przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów Prezes UOKiK wydaje, na podstawie art. 26 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania. W przypadku niestwierdzenia stosowania praktyk niezgodnych z ustawą Prezes UOKiK umarza postępowanie. Jeżeli natomiast przedsiębiorca zaprzestał stosowania zakazanej praktyki, Prezes UOKiK wydaje, na podstawie art. 27 ww. ustawy, decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy

konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania. Decyzja, o której mowa w art. 27 ustawy, wydawana jest w przypadku, gdy zachowanie przedsiębiorcy nie narusza już w dacie orzekania art. 24 ww. ustawy.

Praktyka opisana w pkt. I sentencji niniejszej decyzji została zaniechana w związku z zaprzestaniem przez Spółkę stosowania wzorca *Umowy wstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)* oraz wprowadzeniem do obrotu konsumenckiego wzorca *Umowy przedwstępnej sprzedaży*, który nie zawiera zakwestionowanych przez Prezesa UOKiK w pkt. I sentencji decyzji postanowień umownych wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Jako datę zaniechania przedmiotowej praktyki Prezes UOKiK przyjął dzień 3 grudnia 2009 r., tzn. dzień zawarcia przez Spółkę pierwszej umowy z konsumentem przy użyciu nowo opracowanego wzorca.

W tym miejscu należy wskazać, iż Spółka w piśmie z dnia 10 września 2010 r. podała, że stosuje nowy wzorzec od początku 2009 r. Jednakże, Prezes UOKiK nie dał wiary wyjaśnieniom Spółki w tym zakresie. Dokonując negatywnej oceny wiarygodności wyjaśnień Spółki organ miał na uwadze przede wszystkim, iż w piśmie z dnia 26 marca 2009 r., przesłanym w odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania w niniejszej sprawie, Spółka jako aktualnie stosowany wskazała wzorzec określony jako „wzór nr 1” *Umowy wstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)*. Również w kolejnych pismach kierowanych do Prezesa UOKiK, tj. pismach z dnia: 27 marca 2009 r., 15 maja 2009 r. i 10 czerwca 2009 r., Spółka nie podniosła, iż dokonała zmiany wzorca umowy przedwstępnej zakwestionowanego przez Prezesa UOKiK. Informacja o wprowadzeniu nowego wzorca oraz stosowny dokument została przez Spółkę przekazana dopiero w dniu 10 września 2010 r. Wobec powyższego, Prezes UOKiK uznał za zasadne ustalenie daty zaniechania praktyki w oparciu o datę zawarcia pierwszej umowy na podstawie nowo opracowanego wzorca *Umowy przedwstępnej sprzedaży*.

Okoliczność zaprzestania stosowania zarzucanych przedsiębiorcy praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów stanowi podstawę wydania decyzji o uznaniu tych praktyk za naruszające zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającej zaniechanie ich stosowania.

Z uwagi na powyższe, w stosunku do praktyki opisanej w pkt. I sentencji decyzji na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów należało uznać działanie Spółki za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzić zaniechanie jej stosowania.

Mając powyższe na względzie należało orzec jak w punkcie I sentencji.

W stosunku do praktyki opisanej w pkt. II sentencji decyzji brak jest podstaw do przyjęcia, że Spółka zaniechała jej stosowania. Należało zatem na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów orzec, że działania Spółki w tym zakresie stanowią praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazać zaniechanie jej stosowania.

Mając powyższe na względzie należało orzec jak w punkcie II sentencji.

IV. Umorzenie postępowania

Przed przystąpieniem w decyzji kończącej postępowanie do oceny działań przedsiębiorcy pod kątem przesłanek określonych w art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes UOKiK powinien rozważyć, czy w sprawie nie występują okoliczności, których istnienie czyni niedopuszczalnym merytoryczne rozpoznanie sprawy. Do okoliczności takich należy przedawnienie wszczynania postępowania w sprawach dotyczących praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, uregulowane w art. 105 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zgodnie z przywołanym przepisem, nie wszczyna się postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, jeżeli od końca roku, w którym zaprzestano ich stosowania, upłynął rok. Ustawodawca wyraźnie przesądził zatem o braku podstaw do prowadzenia przez Prezesa UOKiK postępowania w sytuacji, gdy upłynął rok od końca roku, w którym stosowanie domniemanej praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów zostało zaniechane. Skutkiem upływu terminu, o którym mowa w art. 105 ustawy, jest niemożność wszczęcia postępowania w zakresie objętym przedawnieniem; natomiast wszczęte postępowanie powinno zostać przez Prezesa UOKiK umorzone jako bezprzedmiotowe.

W niniejszej sprawie przedmiotem postawionych Spółce zarzutów było także stosowanie we wzorcu *Umowy wstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)* postanowienia o treści: „Termin zakończenia robót może ulec przedłużeniu w przypadku wystąpienia przyczyn opisanych w § 3 i 4 „a” do „e” o czas trwania przyczyny, przy czym opóźnienie takie nie powoduje skutków opisanych w § 6. Przyczyny przedłużenia terminu: (...) e) procedury i czas ich trwania związane z wykonaniem i odbiorem przyłączy mediów, leżących po stronie dostawców mediów”, co mogło stanowić praktykę polegającą na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.), tj. praktykę określoną w art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W trakcie postępowania ustalono jednak, że przedmiotowe postanowienie nie jest przez Spółkę stosowane od czerwca 2006 r. W tej dacie nastąpiło zatem zaniechanie zarzuconej Spółce praktyki polegającej na stosowaniu postanowień wzorców umów wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Okres jednego roku, o którym mowa w art. 105 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, liczony od dnia 1 stycznia 2007 r., upłynął z dniem 31 grudnia 2007 r. Zatem postępowanie administracyjne w niniejszej sprawie, wszczęte przez Prezesa UOKiK w dniu 27 lutego 2009 r., zostało wszczęte z uchybieniem art. 105 ustawy. Ustalenie powyższe czyni bezprzedmiotowym dalsze postępowanie dotyczące postawionego Spółce zarzutu.

Zgodnie z art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.; dalej: k.p.a.), który w postępowaniu przed Prezesem UOKiK znajduje zastosowanie na mocy art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania. Umorzenie postępowania na tej podstawie jest obligatoryjne, co oznacza, iż ustalenie

przesłanki bezprzedmiotowości postępowania stwarza obowiązek zakończenia postępowania w danej instancji przez jego umorzenie.

W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że przesłanka bezprzedmiotowości, o której mowa w art. 105 § 1 k.p.a., występuje, gdy brak jest podstaw prawnych do merytorycznego rozstrzygnięcia danej sprawy w ogóle, bądź nie było podstaw do jej rozpoznania w drodze postępowania administracyjnego. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 24 kwietnia 2003 r. (sygn. akt III SA 2225/01) wskazał, że bezprzedmiotowość postępowania oznacza brak któregoś z elementów stosunku materialnoprawnego, skutkującego tym, iż nie można załatwić sprawy przez rozstrzygnięcie jej co do istoty. Jest to orzeczenie formalne, kończące postępowanie bez jego merytorycznego rozstrzygnięcia. Bezprzedmiotowość wynika z przyczyn podmiotowych lub przedmiotowych. Bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego to brak przedmiotu postępowania. Tym przedmiotem jest zaś konkretna sprawa, w której organ administracji państwowej jest władny i jednocześnie zobowiązany rozstrzygnąć na podstawie przepisów prawa materialnego o uprawnieniach lub obowiązkach indywidualnego podmiotu.

W niniejszej sprawie mamy do czynienia z taką właśnie sytuacją. Prezes UOKiK postawił Spółce zarzut stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, polegającej na stosowaniu postanowień wzorca umownego wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. W toku niniejszego postępowania ustalono jednak, że już w chwili jego wszczęcia upłynął termin przedawnienia co do zarzuconej Spółce praktyki.

Z tego względu konieczne stało się umorzenie w tym zakresie postępowania w trybie art. 105 § 1 k.p.a. w zw. z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Mając powyższe na względzie należało orzec jak w punkcie III sentencji.

IV. Kara pieniężna

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes UOKiK może w drodze decyzji nałożyć na przedsiębiorcę, który dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ustawy, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary.

Z powołanego wyżej przepisu wynika, że kara pieniężna ma charakter fakultatywny. Oznacza to, iż o celowości jej nałożenia Prezes UOKiK rozstrzyga każdorazowo biorąc pod uwagę okoliczności naruszenia przepisów ustawy. Zatem o tym, czy w konkretnej sprawie w odniesieniu do danego przedsiębiorcy zasadne jest nałożenie kary pieniężnej, decyduje Prezes UOKiK w ramach uznania administracyjnego. Zwrócić należy uwagę, iż przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie określają jakichkolwiek przesłanek, od których uzależnione byłoby podjęcie decyzji o nałożeniu kary. Ustawodawca wskazał jedynie przykładowo w art. 111 ustawy te okoliczności, które Prezes UOKiK winien uwzględnić decydując o wymiarze kary pieniężnej, wymieniając w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy.

Nakładając karę pieniężną określoną w art. 106 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy Prezes UOKiK bierze pod uwagę konieczność wystąpienia przesłanek podmiotowych, tj. stwierdzenia, że naruszenie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy

konsumentów dokonane zostało co najmniej nieumyślnie. Podkreślenia wymaga bowiem, że naruszenie przez przedsiębiorcę przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów może nastąpić zarówno umyślnie (wówczas, gdy dopuszczający się naruszenia miał taki zamiar), jak też i nieumyślnie (wtedy, gdy przedsiębiorca nie miał na celu podejmowania działań sprzecznych z przepisami tej ustawy). Natomiast kara pieniężna – zgodnie z przywołanym powyżej przepisem art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy – może zostać nałożona także w przypadku, gdy przedsiębiorca „choćby nieumyślnie” dopuścił się określonego jej przepisami zakazanego działania. Oznacza to, że sankcja w postaci nałożenia kary może zostać zastosowana także wówczas, gdy po stronie przedsiębiorcy nie będzie występował element umyślności.

Ustawa nie przesądza bezwzględnie wysokości kary nakładanej przez Prezesa UOKiK, który decyduje o tym w każdym konkretnym przypadku, kierując się założeniem, że sankcja musi spełniać zarówno funkcję represyjną (nakładana jest za naruszenie ustawowych zakazów), jak i prewencyjną (ma zapobiegać podobnym naruszeniom w przyszłości i zniechęcać do naruszania prawa), zaś zagrożenie nią, czyli potencjalna możliwość nałożenia kary przez Prezesa UOKiK, nadaje jej charakter dyscyplinujący³.

W niniejszej sprawie za udowodnione należy uznać, iż doszło do naruszenia przez spółkę Radość Sp. z o.o. zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o którym mowa w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w sposób określony w pkt. I i II sentencji niniejszej decyzji.

Biorąc pod uwagę okoliczności sprawy, przede wszystkim charakter i liczbę klauzul niedozwolonych stosowanych przez Spółkę naruszeń, Prezes UOKiK uznał nałożenie kary pieniężnej za uzasadnione.

Pamiętać należy, że na profesjonalnych uczestnikach obrotu rynkowego spoczywa obowiązek dochowania należytej staranności przy ocenie zgodności ich działań z obowiązującymi przepisami prawa. Przedsiębiorca od wielu lat działający na rynku usług deweloperskich powinien mieć świadomość, że stosowanie klauzul uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych jest bezprawne. Spółka powinna była zatem zdawać sobie sprawę z konieczności konstruowania wzorców umownych z uwzględnieniem przepisów art. 385¹ i nast. k.c., jak również z potrzeby dostosowywania wykorzystywanych przez siebie wzorców umownych do treści wpisów zamieszczanych w rejestrze. Zauważyć przy tym należy, że rejestr postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone jest jawny, powszechnie dostępny, publikowany na stronie www.uokik.gov.pl. Abuzywność postanowień wpisanych do tego rejestru jest jednoznaczna, a zakaz stosowania w obrocie postanowień w nim zamieszczonych nie powinien budzić jakichkolwiek wątpliwości.

Powyższe okoliczności uzasadniają stwierdzenie, że działania Spółki opisane w pkt. I i II sentencji decyzji były co najmniej nieumyślne.

Zgodnie z zeznaniem podatkowym CIT-8 za rok 2010, przychód Spółki z działalności gospodarczej w roku poprzedzającym wydanie niniejszej decyzji wyniósł [...] zł (słownie: [...]). Maksymalna wysokość kary mogła zatem wynieść [...] zł (słownie: [...]).

Oszacowanie wysokości kar w niniejszej sprawie przebiegało dwuetapowo. Ustalając wymiar poszczególnych kar pieniężnych Prezes UOKiK w pierwszej kolejności dokonał

³ Por.: wyrok SN z dnia 7 kwietnia 2004 r. (sygn. akt: III SK 31/04).

bowiem oceny wagi stwierdzonych praktyk i na tej podstawie ustalił kwotę bazową, stanowiącą podstawę do dalszych ustaleń wysokości kary, a następnie – w oparciu o zaistniałe w sprawie okoliczności mające wpływ na wysokość kary – dokonał gradacji ustalonej kwoty bazowej. Z uwagi na fakt, że za okoliczność mającą wpływ na wysokość kary Prezes UOKiK uznał okoliczność zaniechania stosowania praktyki przez Spółkę, a zaniechanie to dokonało się jedynie w stosunku do niektórych praktyk przypisanych Spółce, Prezes UOKiK dokonał odrębnego ustalenia kar w stosunku do praktyk przez Spółkę zaniechanych i niezaniechanych.

Pkt IV.1 sentencji decyzji

W pkt. I sentencji niniejszej decyzji Prezes UOKiK stwierdził stosowanie przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na stosowaniu ośmiu niedozwolonych postanowień umownych tożsamyh w swoim celu i skutku z postanowieniami wpisanymi do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK.

Ustalając wagę naruszeń stwierdzonych w pkt. I sentencji decyzji Prezes UOKiK wziął pod uwagę, że postanowienia z pkt. I.1 i I.2 sentencji decyzji pozbawiały konsumentów prawa odstąpienia od umowy w przypadku zmiany ceny po zawarciu umowy, postanowienie z pkt. I.3 znacznie ograniczało zakres odpowiedzialności Spółki względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, postanowienie z pkt. I.4 zastrzegało na rzecz Spółki prawo do samodzielnego odbioru lokalu, postanowienie z pkt. I.5 określało termin zwrotu należności wpłaconych przez konsumenta w przypadku rozwiązania umowy na sześć miesięcy oraz – tak jak postanowienie z pkt. I.6 – zastrzegało rażąco wygórowaną karę umowną, postanowienie z pkt. I.7 wprowadzało fikcję doręczenia korespondencji, zaś postanowienie z pkt. I.8 narzucało sąd siedziby przedsiębiorcy jako sąd właściwy do rozstrzygania kwestii spornych. Postanowienia te w sposób bezpośredni wpłynęły na pogorszenie się sytuacji konsumentów, przy czym część z nich wywarła wpływ na interesy ekonomiczne konsumentów.

W kontekście analizy wagi stwierdzonych naruszeń wzięto również pod uwagę okres stosowania zakwestionowanych praktyk. Wszystkie analizowane postanowienia stosowane były od czerwca 2006 r. do dnia 2 grudnia 2009 r., zaś klauzule z nimi tożsame zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w okresie od dnia 23 marca 2005 r. do dnia 27 listopada 2008 r. Z powyższego wynika, iż w przypadku każdego z postanowień, o których mowa w pkt. I sentencji decyzji, okres jego stosowania przez Spółkę przekroczył rok, co wskazuje na długotrwałość ich trwania.

Łączną wagę naruszeń wynikającą ze stosowania ww. postanowień Prezes UOKiK oszacował na poziomie [...] % przychodu osiągniętego przez Spółkę w 2010 r.

Przy ustalaniu ostatecznego wymiaru kary pieniężnej nakładanej na Spółkę za stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów stwierdzone w pkt. I sentencji niniejszej decyzji dokonano również oceny zaistniałych w postępowaniu okoliczności mogących mieć wpływ na wymiar kary.

Prezes UOKiK nie dopatrył się żadnych okoliczności, które miałyby wpływ na wymiar kary. Wprawdzie Spółka zaniechała stosowania przedmiotowej praktyki, niemniej zaniechanie nastąpiło dopiero po upływie ponad dziewięciu miesięcy od wszczęcia postępowania. W związku z tym Prezes UOKiK uznał, iż brak jest podstaw do obniżenia z tego powodu kary pieniężnej nałożonej na Spółkę.

Wobec powyższego za naruszenie stwierdzone w pkt. I.1. sentencji niniejszej decyzji Prezes UOKiK nałożył na przedsiębiorcę karę pieniężną w wysokości **12 520 zł** (słownie: dwanaście tysięcy pięćset dwadzieścia złotych), co stanowi [...] % przychodu osiągniętego w 2010 r. i [...] % kary maksymalnej.

Pkt IV.2 sentencji decyzji

W pkt. II sentencji niniejszej decyzji Prezes UOKiK stwierdził stosowanie przez Przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na stosowaniu dwóch niedozwolonych postanowień umownych tożsamyh w swoim celu i skutku z postanowieniami wpisanymi do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK.

Ustalając wagę naruszeń stwierdzonych w pkt. II sentencji decyzji Prezes UOKiK uwzględnił, iż postanowienie z pkt. II.1. przewidywało dla Spółki uprawnienie do odstąpienia od umowy w przypadku opóźnień w płatnościach, zaś postanowienie z pkt. II.2. zwalniało Spółkę z odpowiedzialności kontraktowej. Stosowanie tych prawnie zakazanych postanowień dawało Spółce nadmierną przewagę w relacjach z konsumentami, bezpodstawnie ograniczając przy tym zakres uprawnień konsumentów oraz stanowiących ich korelat obowiązków Spółki. Postanowienia te w sposób bezpośredni wpłynęły na pogorszenie się sytuacji konsumentów, wywierając negatywny wpływ na ich interesy ekonomiczne.

Prezes UOKiK wziął również pod uwagę fakt, iż okres trwania praktyki określonej w pkt. II sentencji niniejszej decyzji niewątpliwie uznać należy za długotrwałą. Postanowienie z pkt. II.1. jest stosowane przez Spółkę od czerwca 2006 r. do chwili obecnej, zaś pierwsze z tożsamyh z nim postanowień zawartych w rejestrze postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone zostało do niego wpisane w dniu 9 listopada 2006 r.; zatem, praktyka określona w pkt. II.1 sentencji niniejszej decyzji stosowana jest przez Spółkę niemal od 5 lat. Natomiast postanowienie z pkt. II.2. stosowane jest co najmniej od dnia 14 października 2009 r. do chwili obecnej, przy czym tożsame z nim niedozwolone postanowienie umowne wpisano do rejestru w dniu 1 października 2008 r.

Mając na uwadze powyższe okoliczności wagę naruszenia polegającego na stosowaniu postanowienia z pkt. II.2 sentencji decyzji Prezes UOKiK oszacował na poziomie [...] % przychodu osiągniętego przez Spółkę w 2010 r., zaś postanowienia z pkt. II.1 – z uwagi na szczególnie długi okres stosowania praktyki – na poziomie [...] %. Łączna waga naruszeń wynikających ze stosowania obu niedozwolonych postanowień wyniosła zatem [...] % przychodu osiągniętego przez Spółkę w 2010 r.

Przy ustalaniu ostatecznego wymiaru kary pieniężnej nakładanej na Spółkę za stwierdzone w pkt. II. sentencji niniejszej decyzji stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów dokonano również oceny zaistniałych w postępowaniu okoliczności mogących mieć wpływ na wymiar kary. Niemniej, Prezes UOKiK nie dopatrył się żadnych okoliczności, które miałyby wpływ na obniżenie bądź złagodzenie wymiaru kary.

Wobec powyższego za naruszenie stwierdzone w pkt. II sentencji niniejszej decyzji Prezes UOKiK nałożył na Spółkę karę pieniężną w wysokości **4 070 zł** (słownie: cztery tysiące siedemdziesiąt złotych), co stanowi [...] % przychodu osiągniętego w 2010 r. i [...] % kary maksymalnej.

Zdaniem Prezesa UOKiK, kary pieniężne nałożone na Spółkę są adekwatne do okresu, stopnia oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji

i konsumentów. Nakładając kary w ustalonych powyżej wysokościach Prezes UOKiK wyszedł z założenia, iż powinny mieć one charakter zarówno represyjny, jak i prewencyjny, podkreślając naganność ocenianego zachowania przedsiębiorcy. Poza wymiarem indywidualnym, w ocenie Prezesa UOKiK, orzeczone kary będą mieć również wymiar ogólny, spełniając funkcję odstrasżającą i wychowawczą w stosunku do innych uczestników rynku.

W ocenie Prezesa UOKiK, w świetle powyższych okoliczności zarówno nałożenie przedmiotowych kar, jak i ich wysokość, są w pełni uzasadnione.

Mając powyższe na względzie należało orzec jak w punkcie IV sentencji.

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

Przy dokonywaniu wpłaty na powyższe konto należy dopisać numer decyzji Prezesa UOKiK stanowiącej podstawę jej dokonania.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w zw. z art. 479²⁸ § 2 k.p.c., od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury w Warszawie.

Dyrektor
Delegatury UOKiK
w Warszawie
/podpis/

Otrzymuje:

Radość Sp. z o.o.