



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

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

Lublin, dnia 28 maja 2014r.

RLU – 61 – 32/13/PM
za p.o.

Decyzja RLU Nr 6/ 2014

I. Stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz § 5 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009r. 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 przedsiębiorcy: **Jerzy K.** prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą „I” **Przedsiębiorstwo Budowlane Jerzy K. z siedzibą w Lublinie,**

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów** określoną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 wskazanej wyżej ustawy, bezprawne działanie przedsiębiorcy: **Jerzego K.** prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „I” **Przedsiębiorstwo Budowlane Jerzy K. z siedzibą w Lublinie** polegające na stosowaniu we wzorcu umownym pod nazwą „Umowa Deweloperska” zapisów tożsamyh z wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o których mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 296 z zm.) o treści:

- 1. Postanowienie § 4 pkt 3 o treści:** *Od dnia odbioru kluczy do lokalu, Strona Kupująca ponosi zryczałtowane koszty jego utrzymania, koszty utrzymania Nieruchomości Wspólnej obejmujące w szczególności wydatki na bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, odbiór ścieków i śmieci, a w części dotyczącej Nieruchomości Wspólnej ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenia członków zarządu lub zarządcy, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali. Obowiązek ponoszenia tych kosztów spoczywa na Stronie Kupującej także w przypadku niedokonania przez niego odbioru Przedmiotu Umowy;*
- 2. Postanowienie § 6 pkt 6 o treści:** *W przypadku odstąpienia od Umowy z winy Kupującego albo za porozumieniem Stron, Strona Sprzedająca zwróci Kupującemu wpłacone środki w*

wartości nominalnej w terminie 60 dni, pomniejszone o kwotę 2.000,00 dwóch tysięcy złotych, stanowiącą zryczałtowaną wartość kosztów poniesionych przez Stronę Sprzedającą zmierzających i związanych z zawarciem niniejszej Umowy

oraz nakazuje się zaniechanie ich stosowania.

II. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **nakłada się** na przedsiębiorcę: **Jerzego K.** prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „**I**” **Przedsiębiorstwo Budowlane Jerzy K. z siedzibą w Lublinie, karę pieniężną** płatną do budżetu państwa, z tytułu naruszenia zakazów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1, ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w punkcie I sentencji niniejszej decyzji w wysokości **2.290,00 zł** (słownie złotych: dwa tysiące dwieście dziewięćdziesiąt i 100/100).

III. Na podstawie art. 77 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz na podstawie art. 263 § 1 i art. 264 § 1 ustawy z dn. 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 267), w związku z art. 83 i art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów postanawia się obciążyć **Jerzego K.** prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „**I**” **Przedsiębiorstwo Budowlane Jerzy K. z siedzibą w Lublinie kosztami przeprowadzonego postępowania** w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów i zobowiązać ww. przedsiębiorcę do zwrotu na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwoty **26,60 zł** (słownie złotych: dwadzieścia sześć i 60/100), w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W związku z prowadzonym przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: *Prezes Urzędu* lub *Prezes UOKiK*) ogólnopolskim badaniem działań deweloperów, którego przedmiotem były wzorce umów stosowane przez deweloperów w obrocie konsumenckim oraz ich praktyk rynkowych przeprowadzono analizę między innymi wzorca umowy „*Umowa deweloperska*” stosowanego przez Jerzego K. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „**I**” **Przedsiębiorstwo Budowlane Jerzy K. z siedzibą w Lublinie** (dalej: „*I*” lub *przedsiębiorca*).

Analiza w/w wzorca umownego wykazała, że w jego treści mogą znajdować się postanowienia umowne, których stosowanie może prowadzić do naruszenia zbiorowych interesów konsumentów. W związku z powyższym Prezes Urzędu postanowieniem nr 298/13 wszczął z urzędu postępowanie administracyjne przeciwko „**I**” w związku podejrzeniem stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, polegającej na bezprawnym działaniu poprzez stosowanie postanowień zawartych we wzorcu umownym „*Umowa deweloperska*”, używanym w kontaktach z konsumentami w zakresie prowadzonej przez w/w przedsiębiorcę działalności gospodarczej, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. Nr 43 poz. 296, ze zm.)

Prezes UOKiK zakwestionował następujące postanowienia stosowane przez „**I**” we wzorcu umownym *Umowa deweloperska*:

1. **Postanowienie § 4 pkt 3 o treści:** *Od dnia odbioru kluczy do lokalu, Strona Kupująca ponosi zryczałtowane koszty jego utrzymania, koszty utrzymania Nieruchomości*

Wspólnej obejmujące w szczególności wydatki na bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, odbiór ścieków i śmieci, a w części dotyczącej Nieruchomości Wspólnej ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenia członków zarządu lub zarządcy, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali. Obowiązek ponoszenia tych kosztów spoczywa na Stronie Kupującej także w przypadku niedokonania przez niego odbioru Przedmiotu Umowy. Zdaniem Prezesa Urzędu powyższe postanowienie jest tożsame z postanowieniem wpisanym do Rejestru pod nr 4549 na podstawie wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów sygn XVII AmC 3876/10;

2. **Postanowienie § 6 pkt 6 o treści:** *W przypadku odstąpienia od Umowy z winy Kupującego albo za porozumieniem Stron, Strona Sprzedająca zwróci Kupującemu wpłacone środki w wartości nominalnej w terminie 60 dni, pomniejszone o kwotę 2.000,00 dwóch tysięcy złotych, stanowiącą zryczałtowaną wartość kosztów poniesionych przez Stronę Sprzedającą zmierzających i związanych z zawarciem niniejszej Umowy.*

Zdaniem Prezesa Urzędu powyższe postanowienie jest tożsame z postanowieniem wpisanym do Rejestru pod nr 1 na podstawie wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów sygn XVII AmC 30/01;

co mogło stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 w/w ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Odpowiadając na zarzuty postawione w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania administracyjnego „I” nie uznał stanowiska Prezesa UOKiK i stwierdził, że:

Ad. 1) *W naszej ocenie zapis ten nie narusza zbiorowych interesów konsumentów. We wskazanym przez państwa zapisie pod nr 4549 wymownym jest ponoszenie kosztów utrzymania w przypadku wydania zastępczego a to nie jest tożsame z brzmieniem naszego paragrafu.*

Ad. 2) *W zakwestionowanej przez Państwa treści § 6 pkt 6 naszej umowy deweloperskiej zaznaczam że to ustawodawca w ustawie z dnia 16-09-2011 „O ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu” wskazał prawa klienta, wskazując powody odstąpienia od umowy i kary obligujące sprzedającego. (...) zapisy naszej umowy chronią interesy kupującego nie są jednostronne, a koszt poniesiony przez kupującego w razie wypowiedzenia z jego winy nie jest znaczny tj. 2000 zł. Brak takiego zapisu obligowałby nas do naliczenia kary zgodnie z § 6 pkt 9 tj. do 20000 zł. czyli identycznej kary, jaką zapłaciłby sprzedający kupującemu w razie odstąpienia od umowy z winy sprzedającego. (...) W naszej ocenie zapis § 6 pkt 6 umowy deweloperskiej nie narusza zbiorowych interesów konsumentów.*

Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

W trakcie postępowania, Prezes Urzędu ustalił, że Jerzy K. jest przedsiębiorcą zarejestrowanym w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej i prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą „I” Przedsiębiorstwo Budowlane Jerzy K. z siedzibą w Lublinie.

Przedmiotem faktycznie prowadzonej działalności „I” jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z). Przedsiębiorca realizuje inwestycje na terenie Lublina.

Przy zawieraniu umów z klientami, będącymi konsumentami w rozumieniu art. 22¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. – kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm. – dalej: k.c.) tj. osobami fizycznymi dokonującymi czynności prawnych niezwiązanych bezpośrednio z ich działalnością zawodową lub gospodarczą, przedsiębiorca posługuje się wzorcem umowy w rozumieniu art. 384 k.c. o nazwie „Umowa deweloperska”.

Od 27.07.2012r. „I” zawierał umowy deweloperskie na podstawie w/w wzorca umowy. W 2013r. zostało zawartych 13 umów z czego do chwili obecnej 6 umów nadal obowiązuje.

Analiza wyżej wymienionego dokumentu pozwoliła na postawienie „I” zarzutu naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, poprzez zamieszczenie w w/w wzorcu umowy postanowień, o następującej treści:

1. **Postanowienie § 4 pkt 3 o treści:** *Od dnia odbioru kluczy do lokalu, Strona Kupująca ponosi zryczałtowane koszty jego utrzymania, koszty utrzymania Nieruchomości Wspólnej obejmujące w szczególności wydatki na bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, odbiór ścieków i śmieci, a w części dotyczącej Nieruchomości Wspólnej ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenia członków zarządu lub zarządcy, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali. Obowiązek ponoszenia tych kosztów spoczywa na Stronie Kupującej także w przypadku niedokonania przez niego odbioru Przedmiotu Umowy.*
2. **Postanowienie § 6 pkt 6 o treści:** *W przypadku odstąpienia od Umowy z winy Kupującego albo za porozumieniem Stron, Strona Sprzedająca zwróci Kupującemu wpłacone środki w wartości nominalnej w terminie 60 dni, pomniejszone o kwotę 2.000,00 dwóch tysięcy złotych, stanowiącą zryczałtowaną wartość kosztów poniesionych przez Stronę Sprzedającą zmierzających i związanych z zawarciem niniejszej Umowy.*

W tym miejscu należy zauważyć, iż do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o których mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. zostały wpisane, na podstawie prawomocnych wyroków Sądu, postanowienia o następującej treści (wg numeracji sentencji decyzji):

Ad. 1) *Kupujący zobowiązują się od Dnia Odbioru Przedmiotów Umów w tym od wydania zastępczego w przypadku wskazanym powyżej, do ponoszenia kosztów zarządu Nieruchomością Wspólną, przypadającą na części wspólne Budynku, w szczególności: wydatków na remonty i bieżącą konserwację, opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, itp. w części dotyczącej Nieruchomości Wspólnej, opłat za winde, ubezpieczenia, opłat z tytułu użytkowania wieczystego, podatków i innych danin publicznoprawnych, wydatków na utrzymanie porządku i czystości, kosztów ochrony budynku i recepcji, kosztów działania zarządcy i administratora budynku itp. oraz kosztów eksploatacyjnych dotyczących Przedmiotów Umów, w tym w szczególności opłat za dostawy mediów i usuwanie nieczystości. Począwszy od Dnia Odbioru, Kupujący ponoszą również ryzyko uszkodzenia Przedmiotów Umów. (Wpis pod numerem 4549 na podstawie wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 30.09.2011r., sygn XVII AmC 3876/10).*

Ad 2.) *W przypadku odstąpienia od umowy przez kupującego, sprzedający zwróci mu sumę dokonanych przedpłat, bez rewaloryzacji i oprocentowania, pomniejszoną o 5% wartości mieszkania oraz kwoty robót dodatkowych i zamiennych". (Wpis pod numerem 1*

na podstawie wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 11.03.2002r.,
sygn XVII AmC 30/01)

Prezes Urzędu Postanowieniem nr 68/14, na podstawie art. 123 Kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zaliczył w poczet dowodów w niniejszym postępowaniu administracyjnym, część materiału dowodowego (wzór umowy deweloperskiej) zgromadzonego przez Prezesa UOKiK w trakcie ogólnopolskiego badania działań deweloperów, którego przedmiotem były wzorce umów stosowane przez deweloperów w obrocie konsumenckim oraz ich praktyk rynkowych (sygn. RLU 405-23/13/JS).

Na podstawie oświadczenia przedsiębiorcy oraz rachunków zysków i strat tego przedsiębiorcy Prezes Urzędu ustalił przychód osiągnięty przez „I” w 2013r. w kwocie [taj. przedsiębiorcy] zł.

Zawiadomieniem z dnia 8 maja 2014r. „I” został powiadomiony o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w niniejszej sprawie.

W toku niniejszego postępowania Prezes Urzędu zważył, co następuje:

I. Treść art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie (...) ogranicza zastosowanie jej przepisów wyłącznie do ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów, podejmowanej w interesie publicznym. Oznacza to, że warunkiem koniecznym do uruchomienia procedur i zastosowania instrumentów określonych w tej ustawie jest zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorców - naruszając jej przepisy – stanowią potencjalne zagrożenie interesu publicznego. Niniejsze postępowanie dotyczy treści wzorca umownego stosowanego przez „I” wobec nieograniczonego kręgu adresatów, tj. wszystkich zainteresowanych, aktualnych i potencjalnych klientów przedsiębiorcy, którym - na gruncie art. 4 pkt. 12 ustawy o ochronie (...) - przysługuje status konsumenta. Zdaniem Prezesa UOKiK rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą albo mogli być klientami „I”. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów, co oznacza, iż każde naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa UOKiK działań przewidzianych w w/w ustawie o ochronie (...). W tym stanie rzeczy przyjąć należy, iż do oceny stanu faktycznego niniejszej sprawy zastosowanie mają przepisy w/w ustawy, a dotyczące jej postępowanie prowadzone było w interesie publicznym.

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

1. kwestionowane działanie jest działaniem przedsiębiorcy,
2. praktyka musi być bezprawna, polegająca na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone,
3. praktyka musi godzić w zbiorowe interesy konsumentów.

Odnosząc się do pierwszej (status strony jako przedsiębiorca) z przesłanek należy stwierdzić, że ustawa o ochronie (...) zawiera legalną definicję przedsiębiorcy. Zgodnie z jej art. 4 pkt 1, pod pojęciem tym należy rozumieć przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn.: Dz. U. z 2007 r. Nr 155, poz. 1905 ze zm.) oraz: a) 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 działalności gospodarczej, b) osobę fizyczną wykonującą zawód we własnym imieniu i na własny rachunek lub prowadzącą działalność w ramach wykonywania takiego zawodu, d) związek przedsiębiorców w rozumieniu pkt 2 – na potrzeby przepisów dotyczących (...) praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów (trzeci człon definicji przedsiębiorcy zawartej w art. 4 pkt 1 uokik [lit. c]) znajduje zastosowanie wyłącznie w postępowaniach w sprawach koncentracji). Natomiast w myśl art. 4 ust. 1 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, przedsiębiorcą w jej rozumieniu jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca 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 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej).

Jerzy K. jest zarejestrowany w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej i prowadzi działalność gospodarczą we własnym imieniu, na własny rachunek w sposób zorganizowany i ciągły pod nazwą „I” Przedsiębiorstwo Budowlane Jerzy K. z siedzibą w Lublinie. Przedmiotem faktycznie prowadzonej działalności jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Nie ulega zatem wątpliwości, iż posiada status przedsiębiorcy w rozumieniu powoływanego powyżej art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Tym samym w/w Jerzy K. przy wykonywaniu działalności gospodarczej podlega rygorom określonym w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów i jej działania mogą podlegać ocenie w aspekcie naruszenia zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Odnosząc się do drugiej z przesłanek art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie (...) tj. **bezprawności działań przedsiębiorcy**, stwierdzić należy, iż w/w ustawa w jednym przypadku, tj. art. 24 ust. 2 pkt 1, wprost identyfikuje działanie przedsiębiorcy jako bezprawne – mianowicie, działanie polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK, co Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów potwierdził w wyroku z dnia 25.03.2004r. (*sygn. akt XVII Ama 51/03*), stwierdzając, że można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. Zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowy zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych stanowi wystarczającą przesłankę do stwierdzenia bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

Do stwierdzenia praktyki, określonej w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...) konieczne jest wykazanie, iż przedsiębiorca stosuje we wzorcu umownym postanowienia,

które zostały wpisane do prowadzonego przez Prezesa UOKiK rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Pokreślenia wymaga, że wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej. Kontroli abstrakcyjnej wzorca jako takiego (art. 479³⁶ — 479⁴⁵ k.p.c.) dokonuje się niezależnie od tego, czy postanowienia wzorca były, czy też nie były zastosowane przy konkretnej umowie. Kontrola taka obejmuje klauzule pojedyncze lub zbiorowe (cały wzorec lub jego fragment). Oceny postanowień w wypadku kontroli abstrakcyjnej dokonuje Sąd Okręgowy w Warszawie — Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wyłącznie do kompetencji tego Sądu należy uznanie postanowień wzorców umownych za niedozwolone. Art. 479⁴³ k.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania wzorca umowy do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa UOKiK, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w w/w rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych, tj. stosowanych także przez innych przedsiębiorców. Prezes UOKiK może stwierdzić stosowanie przez przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na posługiwaniu się postanowieniem wzorca umownego, które zostało wpisane do rejestru, bez względu na to, czy wpis dotyczy tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu jest prowadzone postępowanie, czy też nie. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 2.12.2005r. (*sygn. akt VI ACa 760/05*) wskazał, że zgodnie z art. 23 a ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2005r. Nr 244, poz. 2080 z późn. zm.) praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest posługiwanie się postanowieniem wpisanym do rejestru w oderwaniu od zagadnienia, czy wpis do rejestru powstał w związku ze stosowaniem wzorca umowy przez ten podmiot, co do którego bada się stosowanie praktyki. Sąd wskazał też, że naruszenie interesów konsumentów może nastąpić w wyniku działań podmiotów, które stosują klauzule abuzywne wpisane do rejestru, przy czym wpis do rejestru związany jest z działaniami innych kontrahentów konsumentów. Analogicznie orzekł Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 29.09.2005r. (*sygn. akt VI ACa 381/05*), gdzie powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19.12.2003r. (*sygn. akt III CZP 95/03*), stwierdził, że wyrok uwzględniający powództwo przez uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazanie ich stosowania ma, zgodnie z art. 479⁴³ k.p.c., od chwili wpisania do odpowiedniego rejestru, skutek także wobec osób trzecich. Zgodnie ze stanowiskiem SOKiK wyrażonym w wyroku z dnia 25. 05. 2005r. (*sygn. akt XVII Ama 46/04*), dla uznania, iż określona klauzula jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do rejestru klauzul niedozwolonych wystarczy stwierdzenie, że mieści się ona w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru i nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Czynnikiem przesądzającym o podobieństwie dwóch klauzul powinien być zatem zamiar, cel jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame. Takie stanowisko zajął także Sąd Najwyższy, który w uchwale z dnia 13.07.2006r. (*sygn. akt III SZP 3/06*) stwierdził, iż „(...) stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)”. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a uokik [obecnie art. 24 – przyp.

własny UOKIK] obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a uokik znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...).” Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej i stąd niedozwolone będą także takie postanowienia wzorców umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest wykazanie, że zakwestionowane przez Prezesa UOKIK zapisy wzorca umowy stosowanego przez „I” przy sprzedaży lokali konsumentom, są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami SOKIK wymienionymi w niniejszej decyzji i wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Ad I. 1.

W ocenie Prezesa UOKIK postanowienie wskazane w pkt I.1. sentencji decyzji o treści: *Od dnia odbioru kluczy do lokalu, Strona Kupująca ponosi zryczałtowane koszty jego utrzymania, koszty utrzymania Nieruchomości Wspólnej obejmujące w szczególności wydatki na bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, odbiór ścieków i śmieci, a w części dotyczącej Nieruchomości Wspólnej ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenia członków zarządu lub zarządcy, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali. Obowiązek ponoszenia tych kosztów spoczywa na Stronie Kupującej także w przypadku niedokonania przez niego odbioru Przedmiotu Umowy jest pomimo różnic odnośnie użytych wyrazów i sformułowań tożsame z treścią postanowienia wpisanego do Rejestru pod pozycją 4549 (wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 30.09.2011r., sygn XVII AmC 3876/10) o treści:*

Kupujący zobowiązują się od Dnia Odbioru Przedmiotów Umów w tym od wydania zastępczego w przypadku wskazanym powyżej, do ponoszenia kosztów zarządu Nieruchomością Wspólną, przypadającą na części wspólne Budynku, w szczególności: wydatków na remonty i bieżącą konserwację, opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, itp. w części dotyczącej Nieruchomości Wspólnej, opłat za windę, ubezpieczenia, opłat z tytułu użytkowania wieczystego, podatków i innych danin publicznoprawnych, wydatków na utrzymanie porządku i czystości, kosztów ochrony budynku i recepcji, kosztów działania zarządcy i administratora budynku itp. oraz kosztów eksploatacyjnych dotyczących Przedmiotów Umów, w tym w szczególności opłat za dostawy mediów i usuwanie nieczystości. Począwszy od Dnia Odbioru, Kupujący ponoszą również ryzyko uszkodzenia Przedmiotów Umów.

Wydając powyższe orzeczenie Sąd stanął na stanowisku, że w/w postanowienie umowne jest niedozwolone w rozumieniu art. 385¹ k.c. Poprzez zapis o powyższej treści pozwany przerzucił na konsumentów obowiązek ponoszenia pewnych kosztów bez istnienia podstawy prawnej np. opłat z tytułu użytkowania wieczystego czy podatków w sytuacji, gdy konsument nie jest ani właścicielem, ani użytkownikiem wieczystym nieruchomości wspólnej. Przykładowo wskazać należy, że zgodnie z art. 238 k.c. obowiązek uiszczania opłaty rocznej spoczywa na użytkowniku wieczystym, którym w realiach niniejszej sprawy jest pozwany. Ponadto użyto w klauzuli zapisu „w szczególności”, powodując że wyliczenie

jest nieprecyzyjne i niepełne, co daje prawo pozwanemu do interpretacji, jakimi jeszcze opłatami i kosztami może obciążyć dodatkowo konsumenta. Jest to sprzeczne z dobrymi obyczajami, narusza równowagę stron na niekorzyść konsumenta i narusza również rażąco jego interesy, w tym wypadku głównie ekonomiczne. Konsument, na podstawie powyższej klauzuli jest bowiem zobowiązany ponieść koszty, których nie musiałby uiszczać na podstawie przepisów prawa, w ten sposób uszczuplony zostaje jego majątek. Z tych względów na mocy art. 385¹ § 1 w zw. z art. 385³ pkt 9 k.c. uznano powyższe postanowienie za niedozwolone postanowienie umowne.

Nie sposób zgodzić się z argumentacją „I”, iż stosowane przez Przedsiębiorcę postanowienie nie jest tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru ponieważ w zabronionym postanowieniu: *We wskazanym przez państwa zapisie pod nr 4549 wymownym jest ponoszenie kosztów utrzymania w przypadku wydania zastępczego a to nie jest tożsame z brzmieniem naszego paragrafu.* W treści postanowienia wpisanego do rejestru jest wyraźny zapis Kupujący zobowiązują się od Dnia Odbioru Przedmiotów Umów w tym od wydania zastępczego (...), świadczący o tym, że „wydanie zastępcze” nieruchomości jest tylko jedną z możliwości w której konsument zostaje zobowiązany przez przedsiębiorcę w momencie podpisania umowy do ponoszenia opłat, których rodzaj i wysokość nie są mu znane. Zdaniem Prezesa Urzędu „I” posługując się zakwestionowanym postanowieniem i wykorzystując swoją przewagę kontraktową nie dość, że wymusza na konsumencie zobowiązanie do ponoszenia dodatkowych kosztów, to dodatkowo nie precyzuje szczegółowo co wchodziłoby w ich zakres. Używając sformułowania „w szczególności” przedsiębiorca pozostawia sobie otwarty katalog kosztów, które może zaliczyć w trakcie wykonywania umowy do „kosztów utrzymania Nieruchomości Wspólnej”.

Jednocześnie, zdaniem Prezesa Urzędu, „I” w w/w postanowieniu nie określa co należy rozumieć poprzez „zryczałtowane koszty utrzymania”. W teorii należy przyjąć, że nie wszystkie lokale z zakończonej inwestycji zostaną sprzedane konsumentom w jednym czasie, oznacza to, że klienci którzy jako pierwsi „odbiorą klucze do lokalu” także w przypadku niedokonania jego odbioru, będą zmuszeni do ponoszenia dodatkowych w/w kosztów, co zdaniem Prezesa Urzędu jest sprzeczne z dobrymi obyczajami, narusza równowagę stron na niekorzyść konsumenta i narusza również rażąco jego interesy oraz przyznaje faktyczne prawo kontrahentowi konsumenta do jednostronnej interpretacji umowy w toku jej wykonania.

Zdaniem Prezesa Urzędu, na tle przytoczonych argumentów, tzn. bezpodstawności naliczania niektórych wymienionych tam opłat oraz braku ich zamkniętego katalogu, należy stwierdzić, że kwestionowane postanowienie wzorca umowy jest tożsame co do celu i skutku z postanowieniem wpisanym do rejestru.

W związku z powyższym, zdaniem Prezesa UOKiK, zakwestionowane postanowienie § 4 pkt 3 „Umowy Deweloperskiej” i klauzula wpisana do rejestru wywołują tożsame skutki dla konsumenta, a postanowienie stosowane przez „I” mieści się w hipotezie klauzuli uznanej przez SOKiK za niedozwoloną.

Ad I. 2.

W ocenie Prezesa UOKiK postanowienie § 6 pkt 6 „Umowy deweloperskiej” wskazane w pkt I.2. sentencji decyzji o treści: *W przypadku odstąpienia od Umowy z winy Kupującego albo za porozumieniem Stron, Strona Sprzedająca zwróci Kupującemu wpłacone środki w wartości nominalnej w terminie 60 dni, pomniejszone o kwotę 2.000,00 dwóch tysięcy złotych, stanowiącą zryczałtowaną wartość kosztów poniesionych przez Stronę Sprzedającą zmierzających i związanych z zawarciem niniejszej Umowy,* jest tożsame z

treścią postanowienia wpisanego do Rejestru pod pozycją 1, które zostało wymienione w części ustalającej niniejszej decyzji. Zacytowane powyżej postanowienie oraz postanowienie wpisane do Rejestru dotyczą zasad rozliczenia się z konsumentami w przypadku rozwiązania umowy przez konsumenta.

Zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, względnie określonej sumy pieniężnej na wypadek odstąpienia od umowy jest dopuszczalne na mocy art. 483 k.c. oraz 396 k.c. Jednakże zgodnie z art. 385³ pkt 16 k.c. niedozwolone są postanowienia umowne, które nakładają wyłącznie na konsumenta obowiązek zapłaty ustalonej sumy na wypadek rezygnacji z zawarcia lub wykonania umowy. Biorąc powyższe pod uwagę, Prezes Urzędu nie kwestionuje zasadności pobierania kary umownej powszechnie stosowanej w obrocie handlowym, jeżeli dotyczy to w równym stopniu konsumenta jak i przedsiębiorcę. Jednakże w niniejszej sytuacji mamy do czynienia z treścią postanowienia § 6 pkt 6 wzorca „Umowy Deweloperskiej” która nakłada wyłącznie na konsumenta obowiązek zapłaty ustalonej sumy na wypadek odstąpienia od umowy. Należy podkreślić że zapis § 6 pkt 6 w/w wzorca umowy „Umowa deweloperska” jest jedynym zapisem w w/w wzorcu, który określa wysokość naliczonych kosztów w przypadku odstąpienia od umowy wskazując jednocześnie konsumenta jako stronę, która ponosi *zryczałtowaną wartość kosztów poniesionych przez Stronę Sprzedającą* zmierzających i związanych z zawarciem umowy.

Bezzasadna jest argumentacja „I”, w której twierdzi, że: (...) *zapisy naszej umowy chronią interesy kupującego nie są jednostronne, a koszt poniesiony przez kupującego w razie wypowiedzenia z jego winy nie jest znaczny tj. 2000 zł. Brak takiego zapisu obligowałby nas do naliczenia kary zgodnie z § 6 pkt 9 tj. do 20000 zł. czyli identycznej kary, jaką zapłaciłby sprzedający kupującemu w razie odstąpienia od umowy z winy sprzedającego.*” Wspomniany przez „I” zapis § 6 pkt 9 „Umowy deweloperskiej” o treści: *„Łączna wysokość odsetek i kar umownych, naliczonych zgodnie z ust. 7 i 8 powyżej niniejszego paragrafu należnych od danej Strony drugiej Stronie nie może przekroczyć 5% Ceny i nie może być wyższa niż 20.000,00 dwadzieścia tysięcy złotych* dotyczy wysokości naliczonych kwot w przypadku zwłoki w płatnościach lub zwłoki w zawarciu umowy, a nie jak kwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienie § 6 pkt 6, dotyczące zapłaty przez konsumenta określonej kwoty w przypadku odstąpienia od umowy.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że stosowany przez „I” zapis, o którym mowa wyżej jest tożsamy co do celu i skutku z postanowieniem wpisanym do rejestru klauzul niedozwolonych.

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

niniejszej decyzji działania „I” odnoszą się do wszystkich jego aktualnych i przyszłych (potencjalnych) klientów, a zatem dotyczą zbiorowych interesów konsumentów. Należy podkreślić, że kwestionowane zachowanie w/w przedsiębiorcy polegające na stosowaniu w umowach zawieranych z konsumentami wg w/w wzorca jest powtarzalne i powszechnie przez niego stosowane, co wynika zresztą z samej natury wzorca umowy, jakim posługuje się „I” w obrocie gospodarczym. Jak ustalił Prezes Urzędu, „I” stosuje wzorzec umowy deweloperskiej zawierający w/w postanowienia od kwietnia 2012r. i wszystkie umowy zawarte z konsumentami są jednakowej treści.

Uwzględniając powyższy wywód, Prezes UOKIK uznał, że zostały spełnione wszystkie przesłanki konieczne do zakwalifikowania działań Przedsiębiorcy jako praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...).

Jednocześnie należy podkreślić, że ustawodawca, mając na uwadze interes konsumentów, uznał, że sama decyzja o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów nie wpłynie na zaniechanie ich stosowania przez przedsiębiorców. W związku z powyższym, zwłaszcza z punktu widzenia ochrony interesów konsumentów, przy wydaniu niniejszej decyzji istotne staje się zagwarantowanie zaprzestania stosowania przez „I” bezprawnych praktyk. Zawarty w decyzji nakaz zaniechania stosowania praktyki wskazuje więc, jakich działań w/w przedsiębiorca jest zobligowany nie podejmować.

W związku z powyższym orzeka się jak w pkt I sentencji niniejszej decyzji.

II. W niniejszej sprawie zostało udowodnione, iż doszło do naruszenia przez Przedsiębiorcę określonego w art. 24 ustawy o ochronie (...) zakazu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, w sposób określony w pkt I sentencji decyzji tj. z tytułu stosowania we wzorcu umownym pod nazwą *Umowa deweloperska* postanowień wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o których mowa w art. 479⁴⁵ K.p.c. Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie (...), Prezes Urzędu może skorzystać z uprawnienia do nałożenia na przedsiębiorcę stosującego praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów kary pieniężnej w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary. Kara taka może być nałożona bez względu na to, czy przedsiębiorca dopuścił się naruszenia celowo, czy też nieumyślnie. Stosownie do art. 111 w/w ustawy o ochronie (...) przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych, w tym kar określonych w art. 106 tej ustawy, należy uwzględnić w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy.

Należy także podnieść, iż w ocenie Prezesa Urzędu brzmienie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie (...) pozwala na nałożenie odrębnych kar pieniężnych za poszczególne naruszenia stwierdzone w niniejszej decyzji. Zgodnie bowiem z przedmiotowym przepisem Prezes Urzędu może nałożyć karę pieniężną na przedsiębiorcę, jeżeli ten dopuścił się naruszenia art. 24 w/w ustawy, z czego wynika, że określona w tym przepisie kara może dotyczyć każdego naruszenia stwierdzonego względem danego przedsiębiorcy. Kara nakładana przez Prezesa Urzędu na Przedsiębiorcę, który dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów służy podkreśleniu naganności ocenianego zachowania. Zawodowy (profesjonalny) charakter prowadzenia działalności wymaga od Przedsiębiorcy, aby prowadził on ją, w sposób zapewniający poszanowanie dobrych obyczajów oraz słusznym interesów konsumentów, co wiąże się z respektowaniem

obowiązujących przepisów prawa. Dokonując wyliczenia kary, Prezes UOKK wziął pod uwagę osiągnięty przez Przedsiębiorcę w roku 2013 przychód, który wyniósł [taj. przedsiębiorcy] zł. Szacowana w oparciu o w/w dane maksymalna kara, jaka mogłaby zostać w niniejszym przypadku nałożona, to [taj. przedsiębiorcy] zł.

Ustalenie wysokości kary pieniężnej w analizowanej sprawie ma charakter wieloetapowy, co spowodowane jest zaistnieniem licznych okoliczności mających wpływ na ich wysokość. Ustalając wymiar kary pieniężnej w pierwszej kolejności Prezes UOKIK dokonał oceny wagi stwierdzonych praktyk i na tej podstawie ustalił kwotę bazową, stanowiącą podstawę do dalszych wyliczeń wysokości kary, a następnie – w oparciu o zaistniałe w sprawie okoliczności mające wpływ na wymiar kar – dokonał gradacji ustalonej kwoty bazowej. W powyższym kontekście wzięto pod uwagę, iż naruszenie przez Przedsiębiorcę zbiorowych interesów konsumentów polega na stosowaniu niedozwolonych postanowień umownych, wpisanych do publicznie i powszechnie dostępnego rejestru niedozwolonych postanowień umownych, prowadzonego przez Prezesa UOKIK. Prezes UOKIK zważył również, że w wyniku analizowanego zachowania Przedsiębiorcy pozycja kontraktowa konsumentów została osłabiona, jednakże wpływ, jaki na uprawnienia konsumentów miały poszczególne klauzule abuzywne należało przeanalizować oddzielnie dla każdego zakwestionowanego postanowienia. Kara w niniejszej sprawie dotyczy stosowania niedozwolonych postanowień umownych wymienionych w punkcie I sentencji decyzji. Zapisy te regulują zagadnienia, które mogły w rzeczywistości odnosić się do wszystkich konsumentów, z uwagi na to, że dotyczą one możliwości niekorzystnych dla konsumentów zasad rozliczenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz jednostronnego obciążania konsumenta zapłatą ustalonej sumy na wypadek rezygnacji z wykonania umowy. Powyższe zapisy wprowadzone przez „I” są korzystne wyłącznie dla Przedsiębiorcy i mogły wpłynąć w sposób negatywny na interes wszystkich konsumentów, którzy zawarli z nim umowy. Klauzule wymienione w tej grupie postanowień należy zakwalifikować jako istotne regulacje umowy, których zastosowanie - po zaistnieniu określonych w nich okoliczności - mogło doprowadzić do zmiany warunków umowy oraz obowiązków stron, co szczególnie jest naganne - również z pominięciem stanowiska zainteresowanych konsumentów. Uwzględniając powyższe, wskazane postanowienia należało zaklasyfikować, jako zapisy dotkliwe dla konsumentów o stosunkowo dużej szkodliwości. Jednocześnie uwzględnić także należy, że ich stosowanie mogło rodzić zagrożenie dla wszystkich konsumentów, związanych postanowieniami „Umowy deweloperskiej”.

„I” jako profesjonalista powinien dołożyć szczególnej staranności, aby w kontaktach z konsumentami postępować zgodnie z literą prawa, uwzględniając dobre obyczaje kupieckie oraz chroniąc interesy konsumentów. Przedsiębiorca działając w branży deweloperskiej powinien mieć świadomość wiążących go regulacji ogólnych oraz branżowych i w oparciu o nie układać stosowane w obrocie wzorce umów. Należy stwierdzić, iż w powszechnie dostępnym Rejestrze klauzul niedozwolonych, znajduje się duża ilość zapisów z branży deweloperskiej, w związku z czym Przedsiębiorca miał możliwość sięgnięcia do Rejestru i opracowania wzorca tak, aby nie zawierał kwestionowanych zapisów.

Przedmiotowe zapisy upoważniają Przedsiębiorcę do jednostronnego wykonania pewnych czynności oraz dokonywania interpretacji umowy w sposób zbyt daleko idący tj. naliczenie opłat dla konsumentów. Należy stwierdzić, iż stosowanie takich zapisów w kontaktach z konsumentami w sposób rażąco narusza ich interesy ekonomiczne.

Ostatecznie podsumowanie wagi stwierdzonych praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów pozwoliło Prezesowi UOKIK na ustalenie, iż łącznie waga naruszeń stosowanych przez Przedsiębiorcę w przedmiotowej sprawie (dwa postanowienia), kształtuje się na poziomie [taj. przedsiębiorcy] % przychodów osiągniętych przez Przedsiębiorcę w

2013r. ([taj. przedsiębiorcy] % za każde naruszenie). Po ustaleniu kwoty bazowej przystąpiono do analizy, czy w niniejszej sprawie występowały okoliczności łagodzące i obciążające, które mogłyby mieć wpływ na wymiar kary. W niniejszej sprawie nie wystąpiły ani okoliczności łagodzące, ani obciążające. Obliczona w ten sposób kara pieniężna – do zapłaty której zobowiązany jest każdy Przedsiębiorca z tytułu naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...) w zakresie opisanym w pkt I sentencji decyzji została określona w wysokości **2.290,00 zł.** (słownie złotych: dwa tysiące dwieście dziewięćdziesiąt i 00/100), co stanowi [taj. przedsiębiorcy] % przychodu Przedsiębiorcy oraz [taj. przedsiębiorcy] % maksymalnego wymiaru kary.

Nakładając niniejszą decyzją kary pieniężne za naruszenie przepisów ustawy o ochronie (...), Prezes UOKIK wziął pod uwagę, że mają one charakter prewencyjny (mają zapobiegać podobnym naruszeniom w przyszłości i zniechęcać do naruszania prawa) oraz represyjny (nakładane są za naruszenie ustawowych zakazów), zaś zagrożenie nimi, czyli potencjalna możliwość nałożenia kary przez Prezesa UOKIK, nadaje im charakter dyscyplinujący (*vide: wyrok SN z dnia 7.04.2004r., sygn. akt: III SK 31/04*). Biorąc od uwagę powyższe łączna kara pieniężna nałożona na Przedsiębiorcę jest adekwatna do okresu, stopnia oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy o ochronie (...). Decydując o nałożeniu kary pieniężnej i jej wysokości wzięto pod uwagę wszystkie wyżej opisane okoliczności. Orzeczona kara powinna również stanowić dolegliwość dla uczestnika niniejszego postępowania, tak, aby jej nałożenie skutkowało w przyszłości zapobieżeniem zaistnienia podobnych sytuacji. Z drugiej strony należy też podkreślić wymiar edukacyjny i wychowawczy zastosowanej sankcji oraz wyrazić nadzieję, że odniesie ona spodziewany skutek na przyszłość. Poza wymiarem indywidualnym kary, należy zwrócić uwagę na jej wymiar ogólny, funkcję odstrasżającą i wychowawczą w stosunku do innych uczestników rynku.

Wobec powyższego orzeczono, jak w pkt II sentencji niniejszej decyzji.

III. Zgodnie z art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu rozstrzyga o kosztach w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie. W myśl art. 77 ust. 1 tej ustawy, jeżeli w wyniku postępowania Prezes Urzędu stwierdził naruszenie przepisów ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia, jest obowiązany ponieść koszty postępowania. Zgodnie natomiast z art. 264 § 1 k.p.a. jednocześnie z wydaniem decyzji organ administracji publicznej ustali w drodze postanowienia wysokość kosztów postępowania, osoby zobowiązane do ich poniesienia oraz termin i sposób ich uiszczenia.

Postępowanie w sprawie stosowania przez stronę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów zostało wszczęte z urzędu, a w jego wyniku Prezes Urzędu w punkcie I sentencji decyzji stwierdził naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Kosztami niniejszego postępowania są wydatki związane z korespondencją prowadzoną przez Prezesa Urzędu z przedsiębiorcą. W związku z powyższym postanowiono obciążyć tego przedsiębiorcę kosztami postępowania w wysokości **26,60 zł** (słownie złotych: dwadzieścia sześć i 60/100).

W związku z powyższym postanawia się jak w pkt III sentencji niniejszej decyzji

Zgodnie z art. 112 ust. 3 uokik karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów: **NBP o/o Warszawa Nr 511010100078782231000000.**

Koszty niniejszego postępowania przedsiębiorca obowiązany jest wpłacić na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie w **NBP o/o Warszawa Nr 511010100078782231000000** w terminie 14 dni od uprawomocnienia się decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie (...) w związku z art. 479²⁸ § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.) – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Lublinie.

W przypadku jednak kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w punkcie III niniejszej decyzji, stosownie do treści art. 264 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 83 ustawy o ochronie (...) oraz stosownie do art. 81 ust. 5 ustawy o ochronie (...) w związku z art. 479³² § 1 i 2 Kodeksu postępowania cywilnego, można wnieść zażalenie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Lublinie w terminie tygodnia od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

*Z up. Prezesa UOKiK
Dyr. Delegatury
w Lublinie
E. Wiszniowska*

Otrzymuje:

Jerzy K.
„I” Przedsiębiorstwo Budowlane

a/a