PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA UOKiK W POZNANIU
ul. Zielona 8, 61-851 Poznań
Tel. (0-61) 852-15-17, 852-77-50, Fax (0-61) 851-86-44
E-mail: poznan@uokik.gov.pl

Poznań, dnia 12 lutego 2008r.

RPZ- 61/16/07/JM

DECYZJA nr RPZ 3/2008

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

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

uznaje się stosowanie przez TAWABUD Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu w obrocie z konsumentami postanowień wzorca umowy o nazwie „umowa nr A-…. (warunkowa) w sprawie sprzedaży domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, udziału w gruncie oraz ustanowienia własności" o treści:

1. **§ 6 pkt 4.** Sprzedającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w przypadku zalegania przez Kupującego z zapłatą:
   a) I raty- po upływie 21 dni od daty zapłaty określonej w § 6 pkt 2, za zwrotem wpłaconych kwot, po potrąceniu kary umownej w wysokości 15% ceny netto budynku wraz z gruntem, określonej w § 3 pkt 4 umowy
   b) każdej z kolejnych rat po upływie 30 dni od daty zapłaty określonej w § 6 pkt 1 za zwrotem wpłaconych kwot, po potrąceniu kary umownej w wysokości 15% ceny netto budynku wraz z gruntem, określonej w § 3 pkt 4 umowy.
2. **§ 6 pkt 5.** W przypadku, gdy różnice wielkości powierzchni budynku mieszkalnego przekroczą 2%, strony w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty stwierdzenia tych różnic dokonają odpowiedniego rozliczenia.
3. **§ 7 pkt 5 zd. 2.** Prawo odstąpienia od umowy przysługuje Sprzedającemu po bezskutecznym upływie 14 dni od daty zawiadomienia Kupującego o wyznaczonym terminie (odbioru przedmiotu umowy lub podpisania umowy notarialnej- przyp. Urzędu), za zwrotem wpłaconych kwot, po potrąceniu kary umownej w wysokości 15% ceny netto przedmiotu umowy i należnych odsetek za zwłokę.
4. **§ 7 pkt 5 zd. 5.** W przypadku braku powiadomienia (o zmianie miejsca zamieszkania przez Kupującego- przyp. Urzędu), wysłanie powiadomienia na adres Kupującego podany w umowie, uważa się za skuteczne doręczenie.
5. **§ 7 pkt 7.** Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po jego stronie. W takim przypadku Kupującemu przysługuje zwrot wpłaconych kwot po potrąceniu kary umownej w wysokości 15% ceny netto przedmiotu umowy.

6. **§ 7 pkt 8.** W przypadku wystąpienia warunków atmosferycznych, w szczególności niskich temperatur lub ulewnych deszczy lub też wystąpienia innych niezależnych od Sprzedającego przeszkód, Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminu, o którym mowa w § 7 pkt 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej jednak niż przez okres 3 miesięcy.
7. **§ 7 pkt 9.** Opóźnienia powstałe w wyniku działania siły wyższej lub wywołane decyzjami administracyjnymi albo w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od Sprzedającego przeszkód, spowodują odpowiednie przesunięcie terminu oddania przedmiotu niniejszej umowy Kupującemu.
8. **§ 11.** Wszelkie ewentualne spory między stronami rozstrzygał będzie właściwy rzeczowo sąd w Poznaniu.

za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 powołanej wyżej ustawy, polegającą na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479^{45} Kodeksu postępowania cywilnego i **stwierdza zaniechanie jej stosowania z dniem 14 grudnia 2007r.**

Uzasadnienie

Delegatura Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Poznaniu wszczęła z urzędu postępowanie wyjaśniające mające na celu zbadanie umów zawieranych z konsumentami przez deweloperów działających w województwie wielkopolskim, pod kątem zawierania przez nie niedozwolonych postanowień umownych, w rozumieniu art. 385^1 - 385^3 Kodeksu cywilnego.

W wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego zakwestionowano m.in. postanowienia wzorca o nazwie „umowa nr A-…. (warunkowa) w sprawie sprzedaży domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, udziału w gruncie oraz ustanowienia własności", stosowanego w obrocie z konsumentami przez TAWABUD Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (dalej: Przedsiębiorca). Analiza przedłożonego przez Przedsiębiorcę wzorca umowy wykazała, że zawarto w nim postanowienia, które mogą naruszać zbiorowe interesy konsumentów, poprzez stosowanie postanowień umownych uznanych przez Sąd Okręgowy w Warszawie- Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: SOKiK) za niedozwolone i wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479^{45} Kodeksu postępowania cywilnego.

Mając na uwadze powyższe, postanowieniem z dnia 29 listopada 2007r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes Urzędu) wszczął z urzędu postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, w związku z podejrzeniem stosowania przez TAWABUD Sp. z o.o. w Poznaniu, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, określonych w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegających na zamieszczaniu w stosowanym w obrocie z konsumentami wzorcu przedwstępnej umowy sprzedaży o nazwie „umowa nr A-…. (warunkowa) w sprawie sprzedaży domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, udziału w gruncie oraz ustanowienia własności", postanowień o treści:

1. § 6 pkt 4. Sprzedającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w przypadku zalegania przez Kupującego z zapłatą:
   a) I raty- po upływie 21 dni od daty zapłaty określonej w § 6 pkt 2, za zwrotem wpłaconych kwot, po potrąceniu kary umownej w wysokości 15% ceny netto budynku wraz z gruntem, określonej w § 3 pkt 4 umowy

b) każdej z kolejnych rat po upływie 30 dni od daty zapłaty określonej w § 6 pkt 1 za zwrotem wpłaconych kwot, po potrąceniu kary umownej w wysokości 15% ceny netto budynku wraz z gruntem, określonej w § 3 pkt 4 umowy.

2. § 6 pkt 5. W przypadku, gdy różnice wielkości powierzchni budynku mieszkalnego przekroczą 2%, strony w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty stwierdzenia tych różnic dokonają odpowiedniego rozliczenia
3. § 7 pkt 5 zd. 2. Prawo odstąpienia od umowy przysługuje Sprzedającemu po bezskutecznym upływie 14 dni od daty zawiadomienia Kupującego o wyznaczonym terminie (odbioru przedmiotu umowy lub podpisania umowy notarialnej- przyp. Urzędu), za zwrotem wpłaconych kwot, po potrąceniu kary umownej w wysokości 15% ceny netto przedmiotu umowy i należnych odsetek za zwłokę.
4. § 7 pkt 5 zd. 5. W przypadku braku powiadomienia (o zmianie miejsca zamieszkania przez Kupującego- przyp. Urzędu), wysłanie powiadomienia na adres Kupującego podany w umowie, uważa się za skuteczne doręczenie.
5. § 7 pkt 7. Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po jego stronie. W takim przypadku Kupującemu przysługuje zwrot wpłaconych kwot po potrąceniu kary umownej w wysokości 15% ceny netto przedmiotu umowy.
6. § 7 pkt 8. W przypadku wystąpienia warunków atmosferycznych, w szczególności niskich temperatur lub ulewnych deszczy lub też wystąpienia innych niezależnych od Sprzedającego przeszkód, Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminu, o którym mowa w § 7 pkt 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej jednak niż przez okres 3 miesięcy.
7. § 7 pkt 9. Opóźnienia powstałe w wyniku działania siły wyższej lub wywołane decyzjami administracyjnymi albo w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od Sprzedającego przeszkód, spowodują odpowiednie przesunięcie terminu oddania przedmiotu niniejszej umowy Kupującemu.
8. § 11. Wszelkie ewentualne spory między stronami rozstrzygał będzie właściwy rzeczowo sąd w Poznaniu.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczętym postępowaniu administracyjnym, pismem z dnia 14 grudnia 2007r. pełnomocnik TAWABUD Sp. z o.o.- adwokat Przemysław Maciak poinformował, że Przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyk, które naruszają zbiorowe interesy konsumentów oraz opracował nowy wzorzec umowy, który nie zawiera klauzul zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu. Wyjaśnił ponadto, że w oparciu o wzorzec umowy podlegający badaniu zawartych zostało jedynie [usunięto] umów, w odniesieniu do których przygotowane zostały aneksy, modyfikujące umowy w taki sposób, aby nie zawierały zakwestionowanych postanowień, jak również tworzyły dla konsumenta przejrzystą sytuację prawną w zakresie wzajemnych praw i obowiązków stron. Pełnomocnik Przedsiębiorcy oświadczył jednocześnie, że konsumentom, z którymi Spółka zawarła umowy zgodnie z treścią przedłożonego wzorca umowy, została złożona propozycja podpisania aneksów, które nie zawierają zakwestionowanych postanowień wraz z informacją o toczącym się postępowaniu. Jako dowód pełnomocnik Przedsiębiorcy załączył pisma skierowane do konsumentów, z propozycją aneksowania zawartych już umów oraz pocztowe dowody ich nadania.

Pełnomocnik Przedsiębiorcy podkreślił również, że zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia umowne nie zostały nigdy wykorzystane przez TAWABUD Sp. z o.o., który kierując się najlepiej pojętym interesem konsumenta bez żadnych negatywnych konsekwencji wyrażał zgodę na przykład na przedłużenie konsumentom terminów płatności, a w szczególności nie odstępował od umowy ani nie żądał zapłaty żadnych kar umownych. Na potwierdzenie przedstawił aneksy do zawartych umów, na mocy których zmienione zostały terminy zapłaty rat ceny. Pełnomocnik Przedsiębiorcy zadeklarował jednocześnie gotowość współdziałania z Prezesem Urzędu oraz wniósł o odstąpienie od wymierzenia kary pieniężnej.

Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

Spółka pod firmą: TAWABUD Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu jest wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem 0000199889 *(odpis z Krajowego Rejestru Sądowego).*

Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. handel nieruchomościami, budowa mieszkań na sprzedaż oraz działalność deweloperska. W ramach prowadzonej działalności Przedsiębiorca zawiera umowy przedwstępne sprzedaży domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej z indywidualnymi klientami.

W obrocie konsumenckim Przedsiębiorca stosował wzorzec umowy o nazwie „umowa nr A- …/2007 (warunkowa) w sprawie sprzedaży domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, udziału w gruncie oraz ustanowienia własności", w którym zawarte zostały postanowienia o treści:

1. § 6 pkt 4. Sprzedającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w przypadku zalegania przez Kupującego z zapłatą:
    a) I raty- po upływie 21 dni od daty zapłaty określonej w § 6 pkt 2, za zwrotem wpłaconych kwot, po potrąceniu kary umownej w wysokości 15% ceny netto budynku wraz z gruntem, określonej w § 3 pkt 4 umowy
    b) każdej z kolejnych rat po upływie 30 dni od daty zapłaty określonej w § 6 pkt 1 za zwrotem wpłaconych kwot, po potrąceniu kary umownej w wysokości 15% ceny netto budynku wraz z gruntem, określonej w § 3 pkt 4 umowy.
2. § 6 pkt 5. W przypadku, gdy różnice wielkości powierzchni budynku mieszkalnego przekroczą 2%, strony w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty stwierdzenia tych różnic dokonają odpowiedniego rozliczenia.
3. § 7 pkt 5 zd. 2. Prawo odstąpienia od umowy przysługuje Sprzedającemu po bezskutecznym upływie 14 dni od daty zawiadomienia Kupującego o wyznaczonym terminie (odbioru przedmiotu umowy lub podpisania umowy notarialnej- przyp. Urzędu), za zwrotem wpłaconych kwot, po potrąceniu kary umownej w wysokości 15% ceny netto przedmiotu umowy i należnych odsetek za zwłokę.
4. § 7 pkt 5 zd. 5. W przypadku braku powiadomienia (o zmianie miejsca zamieszkania przez Kupującego- przyp. Urzędu), wysłanie powiadomienia na adres Kupującego podany w umowie, uważa się za skuteczne doręczenie.
5. § 7 pkt 7. Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po jego stronie. W takim przypadku Kupującemu przysługuje zwrot wpłaconych kwot po potrąceniu kary umownej w wysokości 15% ceny netto przedmiotu umowy.
6. § 7 pkt 8. W przypadku wystąpienia warunków atmosferycznych, w szczególności niskich temperatur lub ulewnych deszczy lub też wystąpienia innych niezależnych od Sprzedającego przeszkód, Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminu, o którym mowa w § 7 ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej jednak niż przez okres 3 miesięcy.
7. § 7 pkt 9. Opóźnienia powstałe w wyniku działania siły wyższej lub wywołane decyzjami administracyjnymi albo w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od Sprzedającego przeszkód, spowodują odpowiednie przesunięcie terminu oddania przedmiotu niniejszej umowy Kupującemu.
8. § 11. Wszelkie ewentualne spory między stronami rozstrzygał będzie właściwy rzeczowo sąd w Poznaniu.

W rejestrze postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone zamieszczone zostały postanowienia o następującej treści:

Poz. 389. *W przypadku odstąpienia Kupującego od niniejszej umowy, Sprzedający dokona zwrotu nominalnej wartości wpłaconych przez Kupującego środków pieniężnych w terminie 14 dni od daty wprowadzenia przez Sprzedającego nowego Kupującego z potrąceniem 5% wartości lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy, bez powiadomienia na piśmie* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 2 grudnia 2004r. sygn. akt XVII Amc 9/04).

Poz. 1066. *Strona, z winy której doszło do odstąpienia obciążona zostanie na rzecz strony przeciwnej z tytułu niewykonania zobowiązania kwotą stanowiącą wartość 5% łącznej ceny brutto przedmiotu umowy (…)* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20 grudnia 2006r. sygn. akt XVII Amc 17/06).

Poz. 369. *W przypadku określonym w § 5 ust. 11 i § 10 ust. 2 pkt b kupujący zapłaci sprzedającemu karę umowną w wysokości 10% ceny określonej w § 6 ust. 1* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 22 listopada 2004r. sygn. akt XVII Amc 55/03).

Poz. 155. *Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 9 września 2004r. sygn. akt XVII Amc 12/04).

Poz. 227. *W przypadku zmiany powierzchni lokalu wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 10 października 2004r. sygn. akt XVII Amc 47/03).

Poz. 1207. *W przypadku zmiany adresu każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 16 kwietnia 2007r. sygn. akt XVII Amc 43/06).

Poz. 882. *Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od sprzedającego przeszkód spowodują odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu budowy kupującemu* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 18 maja 2005r. sygn. akt XVII Amc 86/03).

Poz. 883. *W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5° C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód, Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 18 maja 2005r. sygn. akt XVII Amc 86/03).

Poz. 921. *Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji wynikających z przyczyn od niego niezależnych, w tym w szczególności siły wyższej, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu. Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji wynikających z przyczyn od niego niezależnych, w tym w szczególności: a) siły wyższej, b) działań organów administracyjnych, c) działań nabywcy, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006r. sygn. akt XVII Amc 100/05).

Poz. 772. *Do rozstrzygania sporów wynikających z tej umowy właściwe będą sądy powszechne w Łodzi* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 27 marca 2006r. sygn. akt XVII Amc 39/04).

Poz. 691. *Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez właściwy sąd w Poznaniu* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 23 września 2004r. sygn. akt XVII Amc 51/03).

Prezes Urzędu ustalił, że w oparciu o wzorzec umowy zawierający zakwestionowane postanowienia Przedsiębiorca zawarł umowy z [usunięto] konsumentami. Ponadto ustalono, że z dniem 14 grudnia 2007r. Przedsiębiorca zaprzestał stosowania w obrocie konsumenckim zakwestionowanych postanowień umownych. Przygotował również nowy wzorzec umowy, w którym zakwestionowane postanowienia: § 6 pkt 5, § 7 pkt 5 zd. 5, § 7 pkt 7, § 7 pkt 8, § 7 pkt 9 i § 11 zostały uchylone. § 6 pkt 4 a i b otrzymał brzmienie: „Sprzedającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w przypadku zalegania przez Kupującego z zapłatą: I raty- po upływie 21 dni od daty zapłaty określonej w § 6 pkt 2, każdej z kolejnych rat po upływie 30 dni od daty zapłaty określonej w § 6 pkt 1". Natomiast § 7 pkt 5 zd. 2 został zmieniony w następujący sposób: „Jeżeli Kupujący nie przystąpi w terminach określonych w niniejszej umowie do odbioru przedmiotu umowy lub zawarcia umowy przyrzeczonej, Sprzedającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy po bezskutecznym upływie 14 dni od daty zawiadomienia Kupującego o wyznaczonym terminie".

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów, przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Stwierdzenie istnienia przedmiotowej praktyki wymaga spełnienia dwóch przesłanek: bezprawności działania i naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. Powołany wyżej przepis ustawy zawiera w pkt 1-3 przykładowe wyliczenia praktyk zakazanych przez ustawodawcę. Katalog ten nawiązuje do stosowania klauzul wpisanych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, o którym mowa w art. 479^{45} Kodeksu postępowania cywilnego, nieuczciwych praktyk rynkowych lub czynów nieuczciwej konkurencji oraz szeroko ujmowanego prawa konsumenta do informacji.

„Zbiorowe interesy konsumentów" to prawa nieograniczonej liczby konsumentów, nie stanowią przy tym sumy indywidualnych interesów dającej się określić, nawet licznej, grupy konsumentów.

Zgodnie z art. 24 ust. 2 pkt 1 powołanej ustawy, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Art. 479^{43} kodeksu postępowania cywilnego rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza zatem, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych.

W uzasadnieniu uchwały 7 sędziów z dnia 13 lipca 2006r. sygn. III SZP 3/2006, Sąd Najwyższy uznał, że praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23a[1] *jest stosowanie identycznej klauzuli jak wpisana do rejestru niedozwolonych postanowień umownych przez innego przedsiębiorcę, który nie był stroną lub uczestnikiem postępowania zakończonego wpisaniem danej klauzuli do rejestru (…).* Odwołując się do argumentów o charakterze celowościowym oraz kierując się potrzebą zapewnienia skuteczności tego przepisu Sąd Najwyższy podkreślił ponadto, że *praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów obejmuje również przypadki wprowadzenia jedynie zmian*

[1] W obowiązującej obecnie ustawie z dnia 16.02.2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów, praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów uregulowana została w art. 24.

kosmetycznych polegających na przestawieniu szyku 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, która wywołuje takie same skutki godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej co wpisana do rejestru.

Nie jest więc konieczna dokładna, literalna zbieżność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Niedozwolone są również takie postanowienia umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

W prowadzonym postępowaniu administracyjnym Prezes Urzędu zakwestionował praktykę Przedsiębiorcy polegającą na posługiwaniu się w obrocie konsumenckim wzorcem umowy przedwstępnej, w którym zawarte zostały postanowienia o treści uznanej za tożsamą z klauzulami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

Zakwestionowane zostały m.in. postanowienia: § 6 pkt 4 a i b, § 7 pkt 5 zd. 2 oraz § 7 pkt 7 umowy, które zdaniem Prezesa Urzędu są tożsame z klauzulami niedozwolonymi wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych w pozycjach: 389, 1066 i 369. Ww. postanowienia regulują kwestie związane z ustalaniem kar umownych w przypadku odstąpienia od umowy.

Pierwsze z zakwestionowanych postanowień przewiduje, że: „Sprzedającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w przypadku zalegania przez Kupującego z zapłatą: I raty- po upływie 21 dni od daty zapłaty określonej w § 6 pkt 2, za zwrotem wpłaconych kwot, po potrąceniu kary umownej w wysokości 15% ceny netto budynku wraz z gruntem, określonej w § 3 pkt 4 umowy, każdej z kolejnych rat po upływie 30 dni od daty zapłaty określonej w § 6 pkt 1 za zwrotem wpłaconych kwot, po potrąceniu kary umownej 15% ceny netto budynku wraz z gruntem, określonej w § 3 pkt 4 umowy". Zgodnie z kolejnym postanowieniem: „Prawo odstąpienia od umowy przysługuje Sprzedającemu po bezskutecznym upływie 14 dni od daty zawiadomienia Kupującego o wyznaczonym terminie (odbioru przedmiotu umowy lub podpisania umowy notarialnej- przyp. Urzędu), za zwrotem wpłaconych kwot, po potrąceniu kary umownej w wysokości 15% ceny netto przedmiotu umowy i należnych odsetek za zwłokę" (§ 7 pkt 5 zd. 2). Z kolei § 7 pkt 8 stanowi, że: „Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po jego stronie. W takim przypadku Kupującemu przysługuje zwrot wpłaconych kwot po potrąceniu kary umownej w wysokości 15% ceny netto przedmiotu umowy" (§ 7 pkt 7).

Każde z przytoczonych powyżej postanowień obciąża konsumenta obowiązkiem zapłaty kary umownej na rzecz Przedsiębiorcy w wysokości 15% ceny netto przedmiotu umowy niezależnie od tego, czy dochodzi do odstąpienia od umowy przez Przedsiębiorcę czy też konsumenta. Zwrócić należy również uwagę, że § 7 pkt 5 zd. 2 obciąża konsumenta nie tylko obowiązkiem zapłaty kary umownej, ale dodatkowo odsetkami za zwłokę. W tej sytuacji dochodzi zatem do kumulacji kary umownej i innych należności, którymi obciążony zostaje konsument.

Podkreślić należy, iż w świetle orzecznictwa SOKiK, jak również w ocenie Prezesa Urzędu tak określoną karę umowną uznać należy za rażąco wygórowaną, w rozumieniu art. 385^3 pkt 17 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z ww. przepisem, niedozwolone są te postanowienia, które nakładają na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy, obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstępnego. SOKiK wielokrotnie uznawał kary umowne określone na poziomie 5% ceny i wyższe za rażąco wygórowane i tym samym kształtujące obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszający jego interesy.

Na przykład wyrokiem z dnia 2 grudnia 2004r. sygn. akt XVII Amc 9/04, SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie o treści: *„W przypadku odstąpienia Kupującego od niniejszej umowy, Sprzedający dokona zwrotu nominalnej wartości wpłaconych przez Kupującego środków pieniężnych w terminie*

14 dni od daty wprowadzenia przez Sprzedającego nowego Kupującego z potrąceniem 5% wartości lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy, bez powiadomienia na piśmie". Klauzula ta została następnie wpisana do rejestru niedozwolonych postanowień umownych w pozycji 389. Ponadto wyrokiem z dnia 20 grudnia 2006r. sygn. akt XVII Amc 17/06 za niedozwolone uznane zostało postanowienie: *Strona, z winy której doszło do odstąpienia obciążona zostanie na rzecz strony przeciwnej z tytułu niewykonania zobowiązania kwotą stanowiącą wartość 5% łącznej ceny brutto przedmiotu umowy (…)"* (pozycja 1066 rejestru).

Kwestia ustalania wysokości kar umownych została również rozstrzygnięta w wyroku SOKiK z dnia 22 listopada 2004r. sygn. akt XVII Amc 55/03, w którym za niedozwoloną uznano klauzulę: *W przypadku określonym w § 5 ust. 11 i § 10 ust. 2 pkt b kupujący zapłaci sprzedającemu karę umowną w wysokości 10% ceny określonej w § 6 ust. 1* (pozycja 369 rejestru).

Szczegółowa analiza postanowień § 6 pkt 4 a i b, § 7 pkt 5 zd. 2 oraz § 7 pkt 7 wzorca umowy stosowanego przez Przedsiębiorcę pozwala, w ocenie Prezesa Urzędu na uznanie, że pomimo braku identycznego brzmienia, postanowienia te mieszczą się w hipotezach cytowanych wyżej klauzul niedozwolonych. Wywołują bowiem tożsame skutki prawne- obciążają konsumenta obowiązkiem zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej.

Stanowisko takie potwierdza również powołana wcześniej uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2006r. sygn. III SZP 3/2006, dopuszczająca rozszerzającą wykładnię art. 23a (obecnie art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów), zgodnie z którą stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru, która wywołuje takie same skutki godzi tak samo w interesy konsumenta, jak stosowanie klauzuli identycznej co wpisana do rejestru. Zdaniem Sądu Najwyższego *możliwość uznania zachowania przedsiębiorcy, polegającego na stosowaniu postanowień wzorców umownych, które nie mają identycznego brzmienia jak postanowienia wpisane do rejestru, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, w sposób istotny zwiększa skuteczność obu instytucji (tj. niedozwolonych postanowień umownych oraz praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumenta), zniechęcając przedsiębiorców do obchodzenia wpisów dokonanych w rejestrze niedozwolonych postanowień; przyczynia się do podniesienia poziomu ochrony konsumentów przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi w sposób odpowiadający wymogom wynikającym z art. 76 Konstytucji RP oraz art. 2 i 3 Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską.*

Jednocześnie nadmienić należy, że Prezes Urzędu nie kwestionuje co do zasady możliwości zastrzeżenia kary umownej, powszechnie przecież stosowanej w obrocie handlowym, ale jej wysokość i sposób ustalania.

Prezes Urzędu podziela argumenty SOKiK wyrażone w uzasadnieniu wyroku z dnia 13 czerwca 2005r. sygn. akt XVII Amc 20/04, iż brak podstaw do wiązania wysokości kary umownej z wartością kosztu budowy lokalu a nie z wysokością świadczenia konsumenta, zwłaszcza gdy przedsiębiorca nie wykazał ani nie uprawdopodobnił, że może ponosić współmierną szkodę do wysokości zastrzeżonej kary. Wprawdzie, jak zauważył SOKiK, fakt poniesienia szkody nie stanowi niezbędnej przesłanki do domagania się zapłaty kary umownej (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 06.11.2003r. III CZP 61/03), jednakże w umowach z konsumentami kara umowna musi pozostawać we współmiernej wysokości do ponoszonej zwykle szkody.

W świetle przedstawionej argumentacji, w ocenie Prezesa Urzędu nie ma wątpliwości, że zastrzeżenie na rzecz Przedsiębiorcy kary umownej w wysokości 15% określonej od wartości netto przedmiotu umowy (budynku), zwłaszcza przy występujących obecnie cenach 1m^2 powierzchni mieszkaniowej, stanowi rażąco wygórowaną karę umowną. Kara taka nie ma także uzasadnienia ekonomicznego.

Zdaniem Prezesa Urzędu, za niedozwolone uznać należy również postanowienie o treści: „W przypadku, gdy różnice wielkości powierzchni budynku mieszkalnego przekroczą 2%, strony w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty stwierdzenia tych różnic dokonają odpowiedniego rozliczenia" (§ 6 pkt 5). Postanowienie to jest tożsame z klauzulami niedozwolonymi wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w pozycjach: 155 i 227.

Wyrokiem z dnia 9 września 2004r. sygn. akt XVII Amc 12/04 SOKiK uznał postanowienie w brzmieniu: *„Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%"* za niedozwolone postanowienie umowne, które zostało wpisane do rejestru niedozwolonych postanowień umownych w pozycji 155. Z kolei wyrokiem z dnia 10 października 2004r. sygn. akt XVII Amc 47/03 za niedozwolone uznano postanowienie: *„W przypadku zmiany powierzchni lokalu wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie"*. Postanowienie to wpisane zostało do rejestru niedozwolonych postanowień umownych w pozycji 227.

W uzasadnieniu powołanych wyroków SOKiK wyjaśnił, że tak sformułowane postanowienia, przewidując podwyższenie ceny lokalu na skutek zwiększenia jego metrażu po zawarciu umowy, nie zapewniają konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy, co jest sprzeczne z art. 385^3 pkt 20 Kodeksu cywilnego. Jak podkreślono, postanowienia takie pozwalają zarazem przedsiębiorcy na zmianę istotnych cech przedmiotu umowy w zakresie powierzchni lokalu, co może spowodować, że konsument będzie zobowiązany do kupienia lokalu mającego inne cechy niż te, które zadecydowały o jego wyborze na etapie podpisywania umowy.

Niewątpliwie stosowane przez Przedsiębiorcę postanowienie § 6 pkt 5 jest tożsame w swej treści i skutkach ze wskazanymi wyżej klauzulami niedozwolonymi. Przewiduje bowiem możliwość podwyższenia ceny przez Przedsiębiorcę po zawarciu umowy, bez jednoczesnego przyznania konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy. Tym samym pozwala także Przedsiębiorcy na znaczną swobodę w określaniu istotnych cech przedmiotu umowy, a w konsekwencji obciążyć może konsumenta obowiązkiem zapłaty podwyższonej ceny za budynek, który nie odpowiada cechom określonym we wcześniej zawartej umowie.

Z punktu widzenia orzecznictwa SOKiK, niedozwolone jest również postanowienie o treści: „W przypadku braku powiadomienia (o zmianie miejsca zamieszkania przez Kupującego- przyp. Urzędu), wysłanie powiadomienia na adres Kupującego podany w umowie, uważa się za skuteczne doręczenie" (§ 7 pkt 5 zd. 5 wzorca umowy). Zapis ten stanowi niedozwolone postanowienie umowne, określone w art. 385^3 pkt 9 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z ww. przepisem, za niedozwolone uznaje się postanowienia, które przyznają kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. Zwrócić należy uwagę, że stosownie do art. 61 Kodeksu cywilnego, oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W ocenie Prezesa Urzędu, ww. postanowienie pozwala Przedsiębiorcy na interpretację umowy w zakresie skuteczności składanych przez niego oświadczeń woli, których przedmiotem jest m.in. odstąpienie od umowy. W sytuacji wskazanej w zakwestionowanym postanowieniu, konsument może zostać pozbawiony możliwości rzeczywistego zapoznania się z oświadczeniem woli Przedsiębiorcy, a jednocześnie narażony będzie na jego skutki, w tym związane z obowiązkiem zapłaty kary umownej w przypadku odstąpienia od umowy.

Postanowienie to jest tożsame z klauzulą uznaną za niedozwoloną wyrokiem SOKiK z dnia 16 kwietnia 2007r, sygn. akt XVII Amc 43/06 i wpisaną następnie do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w pozycji 1207. Zgodnie z sentencją ww. wyroku niedozwolone są postanowienia o treści: „*W przypadku zmiany adresu każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną"*.

Prezes Urzędu zakwestionował ponadto postanowienia: „W przypadku wystąpienia warunków atmosferycznych, w szczególności niskich temperatur lub ulewnych deszczy lub też wystąpienia innych niezależnych od Sprzedającego przeszkód, Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminu, o którym mowa w § 7 pkt 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej jednak niż przez okres 3 miesięcy" (§ 7 pkt 8) oraz „Opóźnienia powstałe w wyniku działania siły

wyższej lub wywołane decyzjami administracyjnymi albo w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od Sprzedającego przeszkód, spowodują odpowiednie przesunięcie terminu oddania przedmiotu niniejszej umowy Kupującemu" (§ 7 pkt 9)- uznając je za tożsame z klauzulami niedozwolonymi wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w pozycjach: 882, 883 i 921.

SOKiK w wyroku z dnia 18 maja 2005r. sygn. akt XVII Amc 86/03 uznał za niedozwolone klauzule umowne o treści: *„W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5^{0} C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód, Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące"* (klauzula wpisana w pozycji 883 rejestru) oraz „*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"* (klauzula wpisana w pozycji 882 rejestru) SOKiK wyjaśnił w uzasadnieniu powołanego wyroku, że są to niedozwolone postanowienia umowne, określone w art. 385^{3} pkt 2 Kodeksu cywilnego. Wyłączają bowiem bądź istotnie ograniczają odpowiedzialność przedsiębiorcy względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Stanowią tym samym sprzeczną z dobrymi obyczajami próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta.

Podobna klauzula została także uznana za niedozwoloną w wyroku SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006r. sygn. akt XVII Amc 100/05, a następnie wpisana w pozycji 921 rejestru. Zgodnie ze wskazanym wyrokiem niedozwolone jest postanowienie w brzmieniu: *„Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji wynikających z przyczyn od niego niezależnych, w tym w szczególności siły wyższej, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu. Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji wynikających z przyczyn od niego niezależnych, w tym w szczególności: a) siły wyższej, b) działań organów administracyjnych, c) działań nabywcy, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu".*

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane postanowienia § 7 pkt 8 i § 7 pkt 9, pomimo niewielkich zmian ich treści, mieszczą się w hipotezach przytoczonych powyżej klauzul niedozwolonych. Wskazują bowiem okoliczności, w których odpowiedzialność Przedsiębiorcy za niewykonanie zobowiązania w umówionym terminie jest wyłączona (§ 7 pkt 9) bądź znacznie ograniczona w czasie (§ 7 pkt 8). Nie ma wątpliwości, że przerzucają na konsumenta ryzyko gospodarcze związane z niewykonaniem przez Przedsiębiorcę prac budowlanych w terminie określonym w umowie.

Z kolei postanowienie § 11 wzorca umowy, zgodnie z którym „Wszelkie ewentualne spory między stronami rozstrzygał będzie właściwy rzeczowo sąd w Poznaniu" jest tożsame z klauzulami niedozwolonymi wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w pozycjach: 691 i 772.

Właściwość miejscowa sądu uprawnionego do rozstrzygania sporów cywilnych określona została w przepisach Kodeksu postępowania cywilnego. Zasadniczym sposobem oznaczania właściwości miejscowej sądów jest właściwość ogólna, jako wyjątkowy sposób traktuje się przypadki właściwości przemiennej bądź wyłącznej. Przepisy art. 27- 30 Kodeksu postępowania cywilnego regulujące kwestie właściwości ogólnej przewidują, że powództwo wytacza się przed sąd I instancji, w okręgu którego pozwany ma miejsce zamieszkania lub siedzibę. Stosownie do ww. przepisu, gdyby z powództwem przeciwko konsumentowi występował Przedsiębiorca, musiałby to zrobić przed sądem oznaczonym wedle miejsca zamieszkania konsumenta. Z kolei, w myśl art. 34 Kodeksu postępowania cywilnego, powództwo o ustalenie istnienia umowy, o jej wykonanie, rozwiązanie lub unieważnienie, odszkodowanie z powodu niewykonania lub

nienależytego wykonania umowy wytoczyć można przed sąd miejsca jej wykonania. W niniejszym wzorcu jako miejsce spełnienia świadczenia pieniężnego konsumenta wskazano miejsce, w którym znajduje się rachunek bankowy Przedsiębiorcy.

Zgodnie natomiast z treścią zakwestionowanego postanowienia, każdy spór wynikający z zawartej umowy rozpatrywać winien sąd rzeczowo właściwy położony w Poznaniu.

Zakwestionowane postanowienie ogranicza więc zarówno konsumentowi jak i Przedsiębiorcy możliwość wyboru sądu, który zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania cywilnego, należało uznać za właściwy do rozstrzygnięcia sporu powstałego na tle wiążącej ich umowy. Zapis ten jest zatem sprzeczny z art. 385^3 pkt 23 Kodeksu cywilnego. Za niezgodne z ww. przepisem uznaje się postanowienia, które nie tylko wyłączają właściwość sądu wyznaczonego według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego w ogóle, ale też te, które ograniczają zakres możliwości przewidzianych w tej ustawie, w wyniku czego sytuacja konsumentów ulega pogorszeniu. Klauzula stosowana przez Przedsiębiorcę może godzić w interesy konsumentów, zwłaszcza mających miejsce zamieszkania poza Poznaniem, poprzez wyłączenie możliwości wytoczenia przeciwko nim powództwa przed sądem właściwym według przepisów o właściwości ogólnej, a więc w miejscu najbardziej dogodnym dla konsumentów.

Klauzule, które wskazywały jako właściwy sąd w konkretnym mieście bądź wyznaczony według jednego kryterium, w sposób węższy niż wynikający z Kodeksu postępowania cywilnego, ograniczający możliwość wyboru sądu innego niż wymieniony w umowie, były wielokrotnie uznawane za niedozwolone przez SOKiK i wpisane do rejestru niedozwolonych postanowień umownych. Między innymi wyrokiem z dnia 27 marca 2006r. sygn. akt XVII Amc 39/04, SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie w brzmieniu: *„Do rozstrzygania sporów wynikających z tej umowy właściwe będą sądy powszechne w Łodzi"*. Postanowienie to zostało następnie wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w pozycji 772.

Również wyrokiem z dnia 23 września 2004r. sygn. akt XVII Amc 51/03, SOKiK uznał za niedozwolony zapis o treści: *„Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez właściwy sąd w Poznaniu"* (pozycja 691 rejestru niedozwolonych postanowień umownych).

Analiza porównawcza zakwestionowanych zapisów wzorca stosowanego przez Przedsiębiorcę oraz przedstawionych powyżej postanowień wpisanych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych wskazuje, że ich treść wyczerpuje przesłanki postanowień uznanych za niedozwolone. Zakwestionowane postanowienia nie mają wprawdzie identycznego brzmienia, jednakże w ocenie Prezesa Urzędu, wykładnia ich treści prowadzi do wniosku, że mieszczą się w hipotezach przytoczonych klauzul niedozwolonych.

Do stwierdzenia stosowania praktyk, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, niezbędne jest również wykazanie, iż bezprawne działanie przedsiębiorcy godzące w interes konsumentów dotyczyło tzw. zbiorowego interesu konsumentów. W niniejszej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem interesów nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zidentyfikować- potencjalnych klientów Przedsiębiorcy. Niezgodnym z prawem działaniem Przedsiębiorcy mogła bowiem zostać dotknięta nieograniczona liczba osób, tzn. wszystkie osoby zawierające z nim przedwstępne umowy sprzedaży domów mieszkalnych.

W niniejszej sprawie spełnione zostały zatem przesłanki niezbędne do uznania, że Przedsiębiorca stosował praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów; wykazana została zarówno bezprawność jego działania jak i naruszenie zbiorowego interesu konsumentów.

Zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, nie wydaje się decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24. W takim przypadku Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą

zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania, przy czym ciężar udowodnienia okoliczności zaniechania stosowania zarzucanej praktyki spoczywa na przedsiębiorcy.

W trakcie prowadzonego postępowania Przedsiębiorca wykazał, że zaprzestał stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. W celu usunięcia niedozwolonych klauzul z obowiązujących nadal umów, Przedsiębiorca złożył wszystkim konsumentom, z którymi zawarł umowy zgodnie z treścią zakwestionowanego wzorca, propozycje ich zmiany w drodze aneksów. W aneksach tych zakwestionowane postanowienia zostały uchylone bądź zmienione w sposób uwzględniający przepisy art. 385 i nast. Kodeksu cywilnego. Przedsiębiorca podjął zatem działania niezbędne do wyeliminowania z obrotu konsumenckiego niedozwolonych postanowień umownych.

Z uwagi na powyższe należało uznać, że Przedsiębiorca zaniechał stosowania zarzucanych mu praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Jako datę zaniechania przyjęto dzień pocztowego nadania pism Przedsiębiorcy skierowanych do konsumentów, informujących o prowadzonym postępowaniu administracyjnym, do których załączono wskazane aneksy- tj. 14 grudnia 2007r.

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu 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. Zatem o tym, czy w konkretnej sprawie w odniesieniu do wskazanego przedsiębiorcy zasadne jest nałożenie kary pieniężnej decyduje, w ramach uznania administracyjnego, Prezes Urzędu. 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 w art. 111 cyt. ustawy te okoliczności, które Prezes Urzędu winien uwzględnić decydując o wymiarze kary pieniężnej.

Biorąc pod uwagę okoliczności sprawy Prezes Urzędu uznał, że nałożenie kary pieniężnej na TAWABUD Sp. z o.o. nie jest uzasadnione.

Przede wszystkim podkreślić należy, że Przedsiębiorca niezwłocznie po otrzymaniu zawiadomienia o wszczęciu postępowania administracyjnego podjął działania mające na celu usunięcie niedozwolonych klauzul z zawartych wcześniej umów, proponując podpisanie aneksów, zgodnie z treścią nowo przygotowanego wzorca. W piśmie skierowanym do stron umów poinformował o prowadzonym postępowaniu administracyjnym oraz przedstawił okoliczności sprawy. Podjęte przez Przedsiębiorcę działania pozwalają na uznanie, że Przedsiębiorca zaprzestał, bezpośrednio po otrzymaniu zawiadomienia o wszczęciu postępowania administracyjnego, stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. W nowo opracowanym wzorcu umowy zakwestionowane postanowienia zostały uchylone bądź zmienione w sposób uwzględniający obowiązujące przepisy prawa, w szczególności art. 385 i nast. Kodeksu cywilnego. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że Przedsiębiorca nie utrudniał prowadzonego postępowania oraz dopuścił się po raz pierwszy naruszenia zbiorowych interesów konsumentów. Ponadto zauważyć należy, że w oparciu o treść zakwestionowanego wzorca zawartych zostało jedynie [usunięto] umów przedwstępnych. Zakres rzeczywistych negatywnych skutków wywołanych przez działania Spółki był więc znacznie ograniczony. Rezygnując z nałożenia na Przedsiębiorcę kary pieniężnej, Prezes Urzędu uwzględnił również fakt, że Przedsiębiorca nie odstępował od zawartych umów i nie żądał zapłaty kar umownych. Przedsiębiorca przedstawił ponadto dowody potwierdzające, że dopuszczał wprowadzanie aneksów do zawartych umów m.in. w przypadku konieczności przedłużenia terminów zapłaty rat

ceny. W ocenie Prezesa Urzędu, wskazane powyżej okoliczności sprawy pozwalają na nie nakładanie kary pieniężnej na TAWABUD Sp. z o.o.

Wobec powyższego orzeczono, jak w sentencji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479^{28} § 2 Kodeksu postępowania cywilnego- od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie- Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwóch tygodni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów- Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Poznaniu.

Otrzymuje:
Pan Przemysław Maciak- *pełnomocnik TAWABUD Sp. z o.o.*
Sójka & Maciak Adwokaci Sp.k.
ul. Litewska 1/3
60-605 Poznań