



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

**Delegatura w Lublinie**  
20-012 Lublin, ul. Ochotnicza 10  
Tel. (0-81) 532-35-31, 532-54-48,  
743-77-30, Fax (0-81) 532-08-26  
E-mail: [lublin@uokik.gov.pl](mailto:lublin@uokik.gov.pl)

Lublin, dnia 4 sierpnia 2010 r.

RLU – 61-2/10/RD

**DECYZJA RLU Nr 15/2010**

**I.** Na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z dnia 16 lutego 2007 roku (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tejże ustawy, w związku z § 5 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 postępowania administracyjnego w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko przedsiębiorcy Interbud Lublin S.A. w Lublinie,

– działając w imieniu **Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:**

**uznaje się za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów** praktykę przedsiębiorcy Interbud Lublin S.A. polegającą na stosowania we wzorcu umownym „Umowa przedwstępnej sprzedaży lokalu” zapisów:

**§ 3 ust. 4 wzorca Umowy o treści:**

„Inwestor zastrzega, że przyjęta w § 3 ust. 1 powierzchnia użytkowa przedmiotu umowy może ulec zmianie do (+) (-) 5%. W takim przypadku wartość mieszkania przyjęta w § 3 zostanie skorygowana proporcjonalnie do zmiany powierzchni. Nabywca wyraża zgodę na powyższe”,

odpowiadającego postanowieniom wpisanym do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **i nakazuje się zaniechanie jej stosowania.**

**II.** Na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50 poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 5 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), Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, **zobowiązuje** przedsiębiorcę Interbud Lublin S.A. z siedzibą w Lublinie, **do przedstawienia konsumentom projektu aneksu do umów zawartych przed 1 stycznia 2010 r. w terminie do dnia 25 sierpnia 2010 r.** w zakresie wskazanym w punkcie I, sentencji niniejszej decyzji

**III.** Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z dnia 16 lutego 2007 roku (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tejże ustawy, w związku z § 5 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 postępowania administracyjnego w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko przedsiębiorcy Interbud Lublin S.A. w Lublinie,

– działając w imieniu **Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:**

**uznaje się za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów** praktykę przedsiębiorcy Interbud Lublin S.A. polegającą na stosowaniu we wzorcu umownym „Umowa przedwstępnej sprzedaży lokalu” zapisów:

**1. § 3 ust. 3 wzorca Umowy o treści:**

„Cena sprzedaży może ulec zmianie w przypadku wprowadzenia nowych lub zmiany istniejących zobowiązań publicznoprawnych mających wpływ na koszt budowy lub ceny sprzedaży lokalu, w szczególności zmiany stawki podatku VAT od przedmiotu objętego umową (stawka VAT będzie naliczona w wysokości obowiązującej w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej od całości przedmiotu umowy), przy czym cena netto nie ulegnie zmianie i jest iloczynem powierzchni użytkowej lokalu, pomierzonej po wykonaniu budynku oraz ceny netto jednego metra kwadratowego mieszkania i piwnicy + miejsce postojowe”,

**2. § 7 ust. 3 wzorca Umowy o treści:**

„ W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron Inwestor zwróci Nabywcy wpłacone zaliczki na poczet ceny sprzedaży lokalu, według ich wartości nominalnej, powiększonej o wskaźnik inflacji za ubiegły rok, w terminie 14 dni od zawarcia z inną osobą umowy sprzedaży lub umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu objętego niniejszą umową i wpłacie przez nowego nabywcę na poczet sprzedaży co najmniej takiej samej kwoty, jak wpłaty dokonane przez Nabywcę do dnia rozwiązania niniejszej umowy na skutek odstąpienia nie później jednak jak w terminie 90 dni od daty odstąpienia”,

**3. § 8 ust. 2 wzorca Umowy o treści:**

„ Nabywcy nie będą przysługiwać w stosunku do Inwestora zarzuty z tytułu wad fizycznych widocznych przy odbiorze jeżeli nie zostaną one wymienione w protokole odbioru lokalu”,

**4. § 17 wzorca Umowy o treści:**

„ Kwestie sporne oraz te, których Strony nie mogły znać lub przewidzieć przy zawieraniu niniejszej umowy rozstrzygane będą w drodze wzajemnych rokowań, a dopiero w razie ich niepowodzenia przed Sądami Powszechnymi właściwymi miejscowo dla Inwestora”,

odpowiadającym postanowieniom wpisanym do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz **stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 1 stycznia 2010 r.**

**IV.** Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z dnia 16 lutego 2007 roku (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tejże ustawy, w związku z § 5 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 postępowania

administracyjnego w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko przedsiębiorcy Interbud Lublin S.A. w Lublinie,

– działając w imieniu **Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów**:

**uznaje się za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów** praktykę przedsiębiorcy Interbud Lublin S.A. polegającą na stosowaniu we wzorcu umownym „Umowa przedwstępnej sprzedaży lokalu” zapisu:

**§ 7 ust. 1 wzorca Umowy o treści:**

„Strony ustalają, że Inwestor mieć będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku opóźnienia Nabywcy w płatności jakiegokolwiek z rat przekraczającego 14 dni. Prawo odstąpienia będzie mogło być wykonane w terminie do dnia upływu terminu płatności ostatniej z umówionych rat na poczet ceny sprzedaży lokalu. W powyższym przypadku Inwestor powiadomi Nabywcę w formie pisemnej o podjętej decyzji”,

odpowiadającego postanowieniom wpisanym do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz **stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 15 lutego 2010 r.**

**V.** Na podstawie art. 27 ust. 4 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50 poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 5 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), Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, **zobowiązuje** przedsiębiorcę Interbud Lublin S.A. z siedzibą w Lublinie, **do przedstawienia konsumentom projektu aneksu do umów zawartych przed 1 stycznia 2010 r. w terminie do dnia 25 sierpnia 2010 r.** w zakresie wskazanym w punkcie III, sentencji niniejszej decyzji oraz **do przedstawienia konsumentom projektu aneksu do umów zawartych przed 15 lutym 2010 w terminie do dnia 25 sierpnia 2010 r.** w zakresie wskazanym w punkcie IV, sentencji niniejszej decyzji.

**VI.** Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50 poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 5 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)

- działając w imieniu **Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów**:

**nakłada się** na przedsiębiorcę Interbud Lublin S.A. **karę pieniężną**:

**1.** z tytułu naruszenia zakazu o jakim mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w punkcie I sentencji w wysokości **18 821 zł (słownie: osiemnaście tysięcy osiemset dwadzieścia jeden złotych)**, płatną do budżetu państwa,

**2.** z tytułu naruszenia zakazu o jakim mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w punkcie III i IV sentencji w wysokości **47 429 zł (słownie: czterdzieści siedem tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć złotych)**, płatną do budżetu państwa.

## Uzasadnienie

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Lublinie dokonał w analizie stosowanego przez Interbud – Lublin S.A. z siedzibą w Lublinie, wzoru „Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego z piwnicą i miejscem postojowym” pod kątem jej zgodności z treścią art.24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.)

W toku prowadzonego postępowania Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej Prezesem Urzędu) uzyskał od przedsiębiorcy Interbud Lublin S.A., ul. Turystyczna 36, 20-207 Lublin, (zwany dalej Interbud, , Spółką Interbud lub Przedsiębiorcą), wzorzec umowy „*Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu*” (dalej zwany Umową) stosowany przez Przedsiębiorcę w obrocie z konsumentami.

W wyniku analizy dokumentów, postanowieniem nr 14/10 z dnia 1 lutego 2010 r. wszczęto postępowanie administracyjne RLU-61-2/10/RD pod zarzutem naruszenia przez przedsiębiorcę Interbud Lublin S.A. z siedzibą w Lublinie, zbiorowych interesów konsumentów, poprzez stosowanie w obrocie z konsumentami Umowy, która to może zawierać postanowienia tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru klauzul niedozwolonych.

Ustosunkowując się do przedstawionych zarzutów Przedsiębiorca uznał ich zasadność oraz zobowiązał się do zmiany lub usunięcia zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień Umowy. W dniu 15 lutego 2010 r. Przedsiębiorca przesłał pismo wraz ze wzorem Umowy, która zawierała zmiany jego treści [oprócz zapisu § 7 ust. 1, który pozostał bez zmian, ale z wolą zmiany od 15.02.2010 r. oraz zapisu § 3 ust. 4, w którym zmieniony przedziały z (+) (-) 5 % na (+) (-) 1,00 m<sup>2</sup>)] oraz zobowiązał się do stosowania tego wzorca w kontaktach z konsumentami. W dniu 18.06 Przedsiębiorca przesłał pismo, do którego dołączył wzór aneksu do umów podpisanych do połowy grudnia 2009 r. i umów podpisanych od połowy grudnia 2009 r.

Postanowieniem Nr 112/10 z dnia 10 maja 2010 r. RLU-61-2/10/RD zaliczono w poczet prowadzonego postępowania administracyjnego w tej sprawie dowody uzyskane w postępowaniu wyjaśniającym wszczętym Postanowieniem Nr 142/09 z dnia 19 sierpnia 2009 r., RLU-405-30/09/RD.

### **Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny w tej sprawie:**

Interbud Lublin S.A. jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000296176. Przedmiotem działalności przedsiębiorcy jest szeroko rozumiana działalność w zakresie wykonywania robót budowlano - montażowych na terenie całego kraju i w Niemczech. Od niedawna – rok 2009 - zajmuje się również działalnością deweloperską tj. budową budynków mieszkalnych i sprzedażą znajdujących się w nich lokali mieszkalnych. Przed rokiem 2009 r. spółka Interbud działalnością deweloperską nie zajmowała się.

W związku z prowadzoną działalnością gospodarczą Przedsiębiorca stosuje w obrocie gospodarczym w kontaktach z konsumentami wzorzec umowy „*Umowa przedwstępnej sprzedaży lokalu*”. W/w wzorzec umowy miał zastosowanie w 2009 r. podczas umów podpisywanych z konsumentami.

Analiza wskazanego dokumentu dała podstawy do postawienia Przedsiębiorcy zarzutu naruszenia zbiorowych interesów konsumentów poprzez zamieszczenie w nim

postanowień, mogących nosić znamiona działań bezprawnych oraz postanowień, których tożsama treść została wpisana do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

#### **Postanowienia te to:**

##### **1. zapis § 3 ust. 4 wzorca Umowy:**

*„ Inwestor zastrzega, że przyjęta w § 3 ust. 1 powierzchnia użytkowa przedmiotu umowy może ulec zmianie do (+) (-) 5%. W takim przypadku wartość mieszkania przyjęta w § 3 zostanie skorygowana proporcjonalnie do zmiany powierzchni. Nabywca wyraża zgodę na powyższe”*,

##### **2. zapis § 3 ust. 3 wzorca Umowy:**

*„Cena sprzedaży może ulec zmianie w przypadku wprowadzenia nowych lub zmiany istniejących zobowiązań publicznoprawnych mających wpływ na koszt budowy lub ceny sprzedaży lokalu, w szczególności zmiany stawki podatku VAT od przedmiotu objętego umową (stawka VAT będzie naliczona w wysokości obowiązującej w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej od całości przedmiotu umowy), przy czym cena netto nie ulegnie zmianie i jest iloczynem powierzchni użytkowej lokalu, pomierzonej po wykonaniu budynku oraz ceny netto jednego metra kwadratowego mieszkania i piwnicy + miejsce postojowe”*,

##### **3. zapis § 7 ust. 3 wzorca Umowy:**

*„ W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron Inwestor zwróci Nabywcy wpłacone zaliczki na poczet ceny sprzedaży lokalu, według ich wartości nominalnej, powiększonej o wskaźnik inflacji za ubiegły rok, w terminie 14 dni od zawarcia z inną osobą umowy sprzedaży lub umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu objętego niniejszą umową i wpłacie przez nowego nabywcę na poczet sprzedaży co najmniej takiej samej kwoty, jak wpłaty dokonane przez Nabywcę do dnia rozwiązania niniejszej umowy na skutek odstąpienia nie później jednak jak w terminie 90 dni od daty odstąpienia”*,

##### **4. zapis § 8 ust. 2 wzorca Umowy:**

*„ Nabywcy nie będą przysługiwać w stosunku do Inwestora zarzuty z tytułu wad fizycznych widocznych przy odbiorze jeżeli nie zostaną one wymienione w protokole odbioru lokalu”*,

##### **5. zapis § 17 wzorca Umowy:**

*„ Kwestie sporne oraz te, których Strony nie mogły znać lub przewidzieć przy zawieraniu niniejszej umowy rozstrzygane będą w drodze wzajemnych rokowań, a dopiero w razie ich niepowodzenia przed Sądami Powszechnymi właściwymi miejscowo dla Inwestora”*,

##### **6. zapis § 7 ust. 1 wzorca Umowy:**

*„Strony ustalają, że Inwestor mieć będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku opóźnienia Nabywcy w płatności jakiegokolwiek z rat przekraczającego 14 dni. Prawo odstąpienia będzie mogło być wykonane w terminie do dnia upływu terminu płatności ostatniej z umówionych rat na poczet ceny sprzedaży lokalu. W powyższym przypadku Inwestor powiadomi Nabywcę w formie pisemnej o podjętej decyzji”*,

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone następujące postanowienia umowne, które zostały wpisane do rejestru niedozwolonych postanowień umownych prowadzonego przez Prezesa UOKiK pod pozycjami:

- poz. 227 w rejestrze niedozwolonych postanowień umownych *„ W przypadku zmiany powierzchni lokalu wnikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o*

wartość wynikająca z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie” – sygn. akt XVII Amc 47/03,

- poz. **1386** w rejestrze niedozwolonych postanowień umownych „*Strony oświadczają, że ustalona pomiędzy nimi cena przedmiotu umowy uwzględnia obecnie obowiązujące stawki podatku VAT od sprzedaży lokali, wobec czego gdyby stawki te uległy zmianie, cena przedmiotu umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do zmiany stawek podatku VAT. Ponadto, w przypadku wprowadzenia lub zmian stawek innych podatków lub danin publicznoprawnych o charakterze cenotwórczym, a związanych z budownictwem, ewentualny wzrost ceny z tego tytułu pokryje Nabywca*” - sygnatura XVII Amc 126/05,
- poz. **343** w rejestrze niedozwolonych postanowień umownych „*W przypadku rozwiązania przez Spółkę umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Spółka zwraca Nabywcy wpłacone dotychczas przez niego kwoty, dopiero po zawarciu umowy na sfinalizowanie zakupu Mieszkania z nowym nabywcą i po wpłaceniu przez niego na rachunek Spółki kwoty stanowiącej równowartość kwot wpłaconych Spółce przez dotychczasowego Nabywcę*” – sygn. akt XVII Amc 102/03,
- poz. **1418** w rejestrze niedozwolonych postanowień umownych „*Strony uznają, iż wady stwierdzone protokołem odbioru wyczerpują całość wad lokalu. Kupujący nie może domagać się naprawy wad, które nie zostaną ujęte w protokole, chyba że wady te stanowią wady ukryte lokalu.*” – sygn. akt XVII Amc 262/07,
- poz. **979** w rejestrze niedozwolonych postanowień umownych „*Ewentualne kwestie sporne rozstrzygane będą przez sądy powszechne właściwe ze względu na siedzibę Zleceniobiorcy*” – sygn. akt XVII Amc 101/05.
- poz. **1350** w rejestrze niedozwolonych postanowień umownych „*Towarzystwo może również odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Partycypant opóźni się powyżej 14 dni z wpłatą: a) którejkolwiek z rat określonych w par. 2 pkt. 3; b) dopłaty wynikającej z par. 2 pkt. 4; c) odsetek określonych w par. 2 pkt. 7*” – sygn. akt XVII Amc 90/07,

W odpowiedzi na przedstawione zarzuty Przedsiębiorca usunął z Umowy postanowienia zakwestionowane przez Prezesa Urzędu tj.

**1. zapis § 3 ust. 3 wzorca Umowy:**

*„Cena sprzedaży może ulec zmianie w przypadku wprowadzenia nowych lub zmiany istniejących zobowiązań publicznoprawnych mających wpływ na koszt budowy lub ceny sprzedaży lokalu, w szczególności zmiany stawki podatku VAT od przedmiotu objętego umową (stawka VAT będzie naliczona w wysokości obowiązującej w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej od całości przedmiotu umowy), przy czym cena netto nie ulegnie zmianie i jest iloczynem powierzchni użytkowej lokalu, pomierzonej po wykonaniu budynku oraz ceny netto jednego metra kwadratowego mieszkania i piwnicy + miejsce postojowe”*,

**2. zapis § 8 ust. 2 wzorca Umowy:**

*„Nabywcy nie będą przysługiwać w stosunku do Inwestora zarzuty z tytułu wad fizycznych widocznych przy odbiorze jeżeli nie zostaną one wymienione w protokole odbioru lokalu”*,

Pozostałe zakwestionowane postanowienia Umowy zostały zmienione następująco:

**1. zapis § 3 ust. 4 wzorca Umowy:** *„Inwestor zobowiązuje się do ustanowienia i sprzedaży Nabywcy, a ten do kupna prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólne, za cenę i na warunkach określonych w niniejszej umowie, w tym: a) lokal mieszkalny ..... Powierzchnia całkowita lokalu mieszkalnego zostanie ustalona ostatecznie na podstawie pomiarów powykonawczych. Przy czym*

*Inwestor zastrzega, iż powierzchnia lokalu może się różnić o powierzchni określonej w powyższej tabeli (+)(-) 1,00 m<sup>2</sup> .”*

**2. zapis § 7 ust. 3 wzorca Umowy:** „ *W przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn niezawinionych przez którąkolwiek ze stron Inwestor zwróci Nabywcy wpłacone zaliczki na poczet ceny sprzedaży lokalu, według ich wartości nominalnej, powiększonej o wskaźnik inflacji za ubiegły rok, w terminie 14 dni od skutecznego rozwiązania umowy.”*

**3. zapis § 17 wzorca Umowy:** „ *Kwestie sporne oraz te, których Strony nie mogły znać lub przewidzieć przy zawieraniu niniejszej umowy rozstrzygane będą w drodze wzajemnych rokowań, a dopiero w razie ich niepowodzenia przed Sądami Powszechnymi według miejsca położenia nieruchomości”.*

**4. zapis § 7 ust. 1 wzorca Umowy:** „*Strony ustalają, że Inwestor mieć będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku opóźnienia Nabywcy w płatności jakiegokolwiek z rat przekraczającego 14 dni. Prawo odstąpienia będzie mogło być wykonane w terminie do dnia upływu terminu płatności ostatniej z umówionych rat na poczet ceny sprzedaży lokalu. W powyższym przypadku Inwestor powiadomi Nabywcę w formie pisemnej o podjętej decyzji.”*, zapis niezmienny ale wg oświadczenia Interbudu wyrażonego w piśmie z dnia 15.02.2010 r. zapis ten zostanie zmieniony od dnia 15.02.2010 r. Wg pisma Interbudu z dnia 15.06.2010 r. zapis ten został zmieniony na „ *Strony ustalają, że Inwestor mieć będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku opóźnienia Nabywcy w płatności jakiegokolwiek z rat przekraczającego 21 dni, po uprzednim wezwaniu nabywcy do zapłaty raty i wyznaczeniu dodatkowego terminu na uregulowanie zaległości. pisemnego wezwania do uregulowania zaległych należności. W powyższym przypadku Inwestor powiadomi Nabywcę w formie pisemnej o podjętej decyzji.”*

Jak wynika z powyższego Spółka usunęła kwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy § 3 ust. 3 i § 8 ust. 2 Umowy oraz zmieniła zapis § 3 ust. 4, § 7 ust. 3 i § 17 Umowy. Według oświadczenia Spółki wyrażonego w piśmie z dnia 15.02.2010 r. zmiany te zostały wprowadzone w styczniu 2010 r. Natomiast zapis § 7 ust. 1 Umowy wg oświadczenia Spółki wyrażonego w piśmie z dnia 15.02.2010 r. zostanie zmieniony od dnia 15.02.2010 r. W dniu 25.05.2010 r. Spółka potwierdziła, że § 7 ust. 1 został zmieniony w ten sposób, że możliwość odstąpienia od umowy przez Inwestora z powodu niewywiązywania się z obowiązku dokonywania płatności przez Nabywcę lokalu, została uzależniona od uprzedniego pisemnego wezwania do uregulowania zaległych należności.

W dniu 15.06.2010 r. Spółka dostarczyła aneks Nr 1/2010 do umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu nr M/22/2/12/2009 z dnia 22.12.2009 r. zawierający opisane wyżej zmiany w Umowie.

W dniu 11.06.2010 r. Przedsiębiorca dostarczył informację dotyczącą przychodu osiągniętego w 2009 r. Przychód ten wyniósł (...) zł.

Prezes Urzędu zakończył zbieranie materiału dowodowego, o czym poinformował przedsiębiorcę pismem z dnia 11 czerwca. W toku postępowania administracyjnego przedsiębiorca nie skorzystał z prawa wglądu do zebranego materiału dowodowego.

**Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy Prezes Urzędu zważył, co następuje:**

Wszczynając postępowanie administracyjne wobec wskazanego wyżej Przedsiębiorcy, Prezes UOKiK postawił mu zarzuty naruszenia art. 24 ust. 1 i ust. 2 oraz art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (dalej zwaną ustawą o ochronie (...)).

Zgodnie z treścią art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie (...), zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Art. 24 ust. 2 pkt 1 stanowi, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, poprzez stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego.

W niniejszej sprawie kwestionowane działania przedsiębiorcy, aby mogły być skutecznie ocenione w ramach art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1, muszą spełniać poniższe przesłanki:

1. być działaniem bezprawnym, polegającym na działaniu sprzecznym z obowiązującymi przepisami prawa lub polegać na stosowaniu w obrocie konsumenckim postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone,
2. godzić w zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z przepisem art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie (...), ilekroć w ustawie jest mowa o przedsiębiorcy rozumie się przez to przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2007 r., Nr 155, poz. 1095 ze zm.). Interbud S.A. z siedzibą w Lublinie jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie (...). Przedmiotem działania jego są roboty budowlane – montażowe oraz działalność związana z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych.

Pierwszą przesłanką z art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie (...) jest bezprawność, tradycyjnie ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym. Jako działanie „bezprawne” należy kwalifikować zachowania sprzeczne z nakazem zawartym w ustawach, rozporządzeniach wydanym na podstawie i dla wykonania tychże ustaw, umową międzynarodową mającą bezpośrednie zastosowanie w stosunkach wewnętrznych. Sprzeczne z prawem są czyny: zabronione i zagrożone sankcją karną, czyny zabronione pod sankcjami dyscyplinarnymi, czyny zakazane przepisami administracyjnymi lub przepisami prawa gospodarczego publicznego, czyny zabronione przepisami o charakterze cywilnym, sprzeczne z nakazami zawartymi w prawie cywilnym lub prawie administracyjnym.

*„Bezprawność jest taką cechą działania, która polega na jego sprzeczności z normami prawa lub zasadami współżycia społecznego, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia przeto bezprawności działania wystarczy ustalenie, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa.”* (tak: Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji Komentarz, pod redakcją prof. dr hab. Janusza Szwejca, Wydawnictwo CH BECK, Warszawa 2000, s.117 – 118).

Ponadto Sąd Najwyższy wskazał, że o bezprawności działania można mówić wówczas, gdy nie zachodzi żadna ze szczególnych okoliczności usprawiedliwiających określone działanie, tj. działanie dozwolone przez obowiązujące przepisy, wykonywanie prawa podmiotowego, zgoda pokrzywdzonego oraz działanie w obronie uzasadnionego interesu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19.10.1989 r. II CR 419/89 OSP 1990/11-12 poz. 377).

W niniejszej sprawie działanie Przedsiębiorcy, polegające na stosowaniu we wzorcu Umowy „Umowa przedwstępnej sprzedaży lokalu” postanowień o treści:

### **1. zapis § 3 ust. 4 wzorca Umowy:**



*„ Inwestor zastrzega, że przyjęta w § 3 ust. 1 powierzchnia użytkowa przedmiotu umowy może ulec zmianie do (+) (-) 5%. W takim przypadku wartość mieszkania przyjęta w § 3 zostanie skorygowana proporcjonalnie do zmiany powierzchni. Nabywca wyraża zgodę na powyższe”*,

**2. zapis § 3 ust. 3 wzorca Umowy:**

*„Cena sprzedaży może ulec zmianie w przypadku wprowadzenia nowych lub zmiany istniejących zobowiązań publicznoprawnych mających wpływ na koszt budowy lub ceny sprzedaży lokalu, w szczególności zmiany stawki podatku VAT od przedmiotu objętego umową (stawka VAT będzie naliczona w wysokości obowiązującej w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej od całości przedmiotu umowy), przy czym cena netto nie ulegnie zmianie i jest iloczynem powierzchni użytkowej lokalu, pomierzonej po wykonaniu budynku oraz ceny netto jednego metra kwadratowego mieszkania i piwnicy + miejsce postojowe”*,

**3. zapis § 7 ust. 3 wzorca Umowy:**

*„ W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron Inwestor zwróci Nabywcy wpłacone zaliczki na poczet ceny sprzedaży lokalu, według ich wartości nominalnej, powiększonej o wskaźnik inflacji za ubiegły rok, w terminie 14 dni od zawarcia z inną osobą umowy sprzedaży lub umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu objętego niniejszą umową i wpłacie przez nowego nabywcę na poczet sprzedaży co najmniej takiej samej kwoty, jak wpłaty dokonane przez Nabywcę do dnia rozwiązania niniejszej umowy na skutek odstąpienia nie później jednak jak w terminie 90 dni od daty odstąpienia”*,

**4. zapis § 8 ust. 2 wzorca Umowy:**

*„ Nabywcy nie będą przysługiwać w stosunku do Inwestora zarzuty z tytułu wad fizycznych widocznych przy odbiorze jeżeli nie zostaną one wymienione w protokole odbioru lokalu”*,

**5. zapis § 17 wzorca Umowy:**

*„ Kwestie sporne oraz te, których Strony nie mogły znać lub przewidzieć przy zawieraniu niniejszej umowy rozstrzygane będą w drodze wzajemnych rokowań, a dopiero w razie ich niepowodzenia przed Sądami Powszechnymi właściwymi miejscowo dla Inwestora”*,

**6. zapis § 7 ust. 1 wzorca Umowy:**

*„Strony ustalają, że Inwestor mieć będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku opóźnienia Nabywcy w płatności jakiegokolwiek z rat przekraczającego 14 dni. Prawo odstąpienia będzie mogło być wykonane w terminie do dnia upływu terminu płatności ostatniej z umówionych rat na poczet ceny sprzedaży lokalu. W powyższym przypadku Inwestor powiadomi Nabywcę w formie pisemnej o podjętej decyzji”*,

należy uznać za bezprawne ze względu na to, że zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia są tożsame z zapisami, które zostały uznane za niedozwolone i wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 października 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.), co wyczerpuje przesłanki art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Art. 479<sup>43</sup> kodeksu postępowania cywilnego decyduje o bezprawności stosowania niedozwolonych postanowień umownych, postanawiając o rozszerzonej skuteczności wyroku w sprawie o uznanie postanowień umownych za niedozwolone. Klauzule takie, ze względu na rozszerzoną skuteczność wyroku oraz jawność rejestru według art. 479<sup>45</sup> par. 3 kodeksu postępowania cywilnego, spełniają funkcję podobną do przepisów prawa, a posługiwanie się nimi w stosunkach z konsumentami jest zakazane.

Wzorce umowne stosowane przez przedsiębiorców w kontaktach z konsumentami podlegają szczególnej kontroli. Wzorzec umowy to doktrynalne określenie wszelkich jednostronnych, przygotowanych z góry przed zawarciem umowy, gotowych klauzul umów w postaci warunków umów, ich wzorów, regulaminów, statutów itp. (E. Łętowska, Prawo umów konsumenckich, C.H. Beck 2002, s 292)

W systemie polskiego prawa cywilnego ustawodawca przewidział instytucję abstrakcyjnej kontroli wzorców umownych, realizowanej w drodze postępowania o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie (wyroki: z dnia 29 września 2005 r. sygn. akt: VI Aca 381/05; z dnia 16 listopada 2005r., sygn. akt: VI Aca 473/05) „*celem postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone jest tzw. abstrakcyjna kontrola wzorców, dokonana w oderwaniu od konkretnej umowy, zaś wyrok uwzględniający powództwo przez uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazanie ich stosowania ma, zgodnie z art. 479<sup>43</sup> kodeksu postępowania cywilnego., od chwili wpisania do odpowiedniego rejestru, skutek także wobec osób trzecich.(...)*”.

Również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. sygn. akt: III SZP 3-06, wskazał, że „*stosowanie postanowień wzorców umowy 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 art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c. może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów*”. Dlatego dokonując oceny zgodności treści postanowień umownych wykorzystywanych przez przedsiębiorców we wzorcach umownych z obowiązującym prawem należy wykorzystywać reguły interpretacji wykształcone w doktrynie i orzecznictwie. Konsekwencją jest więc uznanie za niedozwolone takich postanowień umów, które mieszczą się w „hipotezie” klauzuli wpisanej do rejestru, której treść została ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię. Nie jest niezbędna literalna, dosłowna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywaną.

Zatem, dla stwierdzenia stosowania praktyki polegającej na bezprawnym naruszeniu zbiorowych interesów konsumentów poprzez stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień umowy uznanych za niedozwolone, konieczne jest wykazanie, że stosowane przez przedsiębiorcę w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umownego są tożsame (mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru) z treścią wpisanego do rejestru postanowienia wzorca umowy uznanego za niedozwolony na mocy stosownego orzeczenia SOKiK.

### **Ad I. sentencji decyzji**

Prezes Urzędu zakwestionował postanowienia wzorca **Umowy** „Umowa przedwstępnej sprzedaży lokalu” zawarte w:

**§ 3 ust. 4 wzorca Umowy o treści:** „*Inwestor zastrzega, że przyjęta w § 3 ust. 1 powierzchnia użytkowa przedmiotu umowy może ulec zmianie do (+) (-) 5%. W takim przypadku wartość mieszkania przyjęta w § 3 zostanie skorygowana proporcjonalnie do zmiany powierzchni. Nabywca wyraża zgodę na powyższe*”.

Wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie z dnia 10.10.2004 r. sygn. akt XVII Amc 47/03 zapis o treści: „ W przypadku zmiany powierzchni lokalu

wnikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie” – został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 6 stycznia 2005 r. pod numerem **227**,

Podobne orzeczenie SOKiK - u:

- wyrok z dnia 9 września 2004 r. sygn. akt XVII Amc 12/04 zapis o treści: „ 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 %” – został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 18 listopada 2004 r. pod numerem **155**,

Powierzchnia lokalu i skorelowana z nią cena stanowią przedmiotowo istotne elementy umowy, realizacji której konsument ma prawo oczekiwać. Zmiana powierzchni lokalu rzędu ponad 5% i wzrost ceny może natomiast wywołać znaczny uszczerbek dla interesów konsumenta w związku z niewykonaniem bądź nieterminowym wykonaniem umowy w zakresie płatności, gdy zapłata zwiększonej ceny będzie dla niego niemożliwa bądź istotnie utrudniona. Konsument zobligowany jest w tym przypadku jedynie do dopłacenia za lokal bądź zaakceptowania lokalu o mniejszej powierzchni bez prawa odstąpienia. Spółka nie wskazała w wyniku jakich okoliczności powierzchnia lokalu może zmienić się o ponad 5%. Natomiast określenie progu dopuszczalnej modyfikacji powierzchni na tak wysokim poziomie może wywołać niepewność konsumenta co do rzetelności świadczenia kontrahenta, zważywszy iż aktualne możliwości techniki budowlanej pozwalają tak znaczne wahania uznać jedynie za skutek błędu lub niestaranności w sztuce budowlanej.

Oceniane postanowienie Umowy pozwala Spółce 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. Zdaniem Prezesa Urzędu ten zapis umożliwi dużą dowolność Spółki Interbud w zakresie zmiany powierzchni przedmiotowej lokalu lub jego części składowej, bowiem zmiana powierzchni lokalu w granicach do 5% nie jest traktowana jako zmiana warunków umowy. Kwestionowane postanowienie przyznaje zatem spółce prawo do określenia ceny po zawarciu umowy, bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy, spełnia zatem przesłanki klauzuli niedozwolonej z art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane postanowienie i klauzule wpisane do rejestru wywołują tożsame skutki dla konsumenta i mieszczą się w hipotezie klauzul uznanych przez SOKiK za niedozwolone.

## **Ad. II sentencji decyzji**

Interbud Lublin S.A. wprowadził nowy wzorzec Umowy z dniem 1 stycznia 2010 r. zmieniając zapis § 3 ust. 4 Umowy, w ten sposób, że zmienione zostały tylko przedziały z (+) (-) 5 % na (+) (-) 1,00 m<sup>2</sup>. Zmian brzmienia zapisu polegająca na zmianie tylko przedziałów z procentów (5%) na metry kwadratowe (1) pozostawiają resztę zapisu bez zmian, nie usunęła zasadniczej dolegliwości stosowania go wobec konsumentów, wobec czego Prezes Urzędu uznał, że Spółka nie dokonała zmiany tego zapisu i nakazał

zaniechanie jego stosowania, jako zapisu tożsamego z zapisami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o których mowa w art. 479<sup>45</sup> kpc.

Artykuł 26 ust 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stanowi „ W decyzji, o której mowa w ust. 1, Prezes Urzędu może określić środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów w celu wykonania nakazu, w szczególności zobowiązać przedsiębiorcę do złożenia jednokrotnego lub wielokrotnego oświadczenia o treści i w formie określonej w decyzji. Może również nakazać publikację decyzji w całości lub w części na koszt przedsiębiorcy”.

W związku z powyższym na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu zobowiązał Interbud Lublin S.A. do przedstawienia konsumentom projektu aneksu do dotychczas obowiązujących umów zawierających § 3 ust. 4, co spowoduje wyłączenie z obrotu prawnego niekorzystnego dla konsumentów zapisu zakwestionowanego niniejszą decyzją.

### **Ad III. sentencji decyzji**

Prezes Urzędu zakwestionował postanowienia **Umowy** „Umowa przedwstępnej sprzedaży lokalu” zawarte w:

**1. § 3 ust. 3 wzorca Umowy o treści:** „*Cena sprzedaży może ulec zmianie w przypadku wprowadzenia nowych lub zmiany istniejących zobowiązań publicznoprawnych mających wpływ na koszt budowy lub ceny sprzedaży lokalu, w szczególności zmiany stawki podatku VAT od przedmiotu objętego umową (stawka VAT będzie naliczona w wysokości obowiązującej w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej od całości przedmiotu umowy), przy czym cena netto nie ulegnie zmianie i jest iloczynem powierzchni użytkowej lokalu, pomierzonej po wykonaniu budynku oraz ceny netto jednego metra kwadratowego mieszkania i piwnicy + miejsce postojowe.*”

Wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie z dnia 21 grudnia 2004 r. sygn. akt XVII Amc 69/03 zapis o treści: „ Koszty budowy 1 m2 powierzchni całkowitej może się zmienić w zależności od wzrostu czynników cenotwórczych i budowlanych mających wpływ na koszt budowy” – został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 22 lutego 2005 r. pod numerem **284**,

Podobne postanowienie SOKiK uznane za niedozwolone:

- wyrok z dnia 05.01.2006 r. sygnatura XVII Amc 126/05 o treści: „, Strony oświadczają, że ustalona pomiędzy nimi cena przedmiotu umowy uwzględnia obecnie obowiązujące stawki podatku VAT od sprzedaży lokali, wobec czego gdyby stawki te uległy zmianie, cena przedmiotu umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do zmiany stawek podatku VAT. Ponadto, w przypadku wprowadzenia lub zmian stawek innych podatków lub danin publicznoprawnych o charakterze cenotwórczym, a związanych z budownictwem, ewentualny wzrost ceny z tego tytułu pokryje Nabywca”- został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 22 kwietnia 2008 r. pod numerem **1386**,

Wszystkie te bowiem postanowienia - zarówno stosowane przez Spółkę, jak i powołane wyżej, wpisane do Rejestru - dotyczą wzrostu cen nieruchomości lokalowych sprzedawanych przez Spółkę spowodowanego waloryzacją, bądź zmianami wysokości stawki podatku VAT. Zgodnie z powszechnie przyjętym stanowiskiem doktryny (vide: E. Łętowska „Ustawa o ochronie niektórych praw konsumentów. Komentarz”, CH BECK 2000, s. 108) i judykatury, w każdym przypadku zmiany ceny konsumentowi powinno

przysługiwać z tego tytułu uprawnienie do odstąpienia od umowy bez konieczności ponoszenia z tego tytułu jakichkolwiek dodatkowych obciążeń. Powyższa zmiana ceny obejmuje także swoim zakresem zmiany spowodowane waloryzacją o wskazane w umowie wskaźniki, bądź o wskaźniki GUS, albo zwiększeniem obciążeń podatkowych, w tym podatku VAT, co potwierdzają wyroki SOKiK ( m.in z dnia 18.05.2005r. sygn. akt XVII Amc 86/03 i z dnia 5.12.2006r., sygn. akt XVII Amc 126/05). Zakwestionowane postanowienie, w zakresie w jakim pozwala Spółce na podwyższenie ceny w przypadku wzrostu stawki podatku VAT, odzwierciedla niedozwoloną klauzulę umowną wskazaną w art. 385<sup>3</sup> pkt 2 k.c.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane postanowienie i klauzule wpisane do rejestru wywołują tożsame skutki dla konsumenta i mieszczą się w hipotezie klauzul uznanych przez SOKiK za niedozwolone.

**2. § 7 ust. 3 wzorca Umowy treści:** „ *W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron Inwestor zwróci Nabywcy wpłacone zaliczki na poczet ceny sprzedaży lokalu, według ich wartości nominalnej, powiększonej o wskaźnik inflacji za ubiegły rok, w terminie 14 dni od zawarcia z inną osobą umowy sprzedaży lub umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu objętego niniejszą umową i wpłacie przez nowego nabywcę na poczet sprzedaży co najmniej takiej samej kwoty, jak wpłaty dokonane przez Nabywcę do dnia rozwiązania niniejszej umowy na skutek odstąpienia nie później jednak jak w terminie 90 dni od daty odstąpienia*”.

Wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie z dnia 17 stycznia 2005 r. sygn. akt XVII Amc 102/03 zapis o treści: „ W przypadku rozwiązania przez Spółkę umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Spółka zwraca Nabywcy wpłacone dotychczas przez niego kwoty, dopiero po zawarciu umowy na sfinalizowanie zakupu Mieszkania z nowym nabywcą i po wpłaceniu przez niego na rachunek Spółki kwoty stanowiącej równowartość kwot wpłaconych Spółce przez dotychczasowego Nabywcę ” – został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 1 marca 2005 r. pod numerem **343**,

podobne zapisy uznane przez SOKiK –u za niedozwolone postanowienia umowne:

- wyrok z dnia 17.01.2005 r. sygn. akt XVII Amc 102/03 zapis o treści: „ Nabywca może umowę wypowiedzieć (...) rozwiązanie umowy następuje dopiero w dniu zawarcia przez Spółkę umowy dotyczącej finansowania zakupu Mieszkania z nowym nabywcą i po wpłaceniu przez niego na rachunek Spółki kwoty stanowiącej równowartość kwot wpłaconych Spółce przez dotychczasowego nabywcę. ” – został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 1 marca 2005 r. pod numerem **344**,

Oceniane postanowienie Umowy pozwala Spółce na zatrzymanie i obracanie środkami wpłaconymi przez nabywcę lokalu do czasu znalezienia przez Inwestora nowego nabywcy lokalu. Przedmiotem umowy są lokale mieszkalne w typowym budynku wielorodzinnym, o zbliżonym standardzie wykończenia, które nie wymagają dodatkowych szczególnych nakładów związanych z ich budową lub wykończeniem. W przypadku rozwiązania umowy z powodu nienależytego jej wykonania przez konsumenta lub odstąpienia przez niego od umowy mogą one być przedmiotem obrotu i łatwo znaleźć innych nabywców. Przedsiębiorca może sprzedać lokal, z którego zrezygnował konsument, ponosząc szkodę wyłącznie w zakresie kosztów sporządzenia stosownych dokumentów. Ponadto, ze względu na powszechnie stosowany sposób finansowania inwestycji, przedsiębiorca uzyskuje środki finansowe, zanim konsument otrzyma

mieszkanie. Pozwala mu to na obracanie środkami konsumenta oraz uzyskiwanie korzyści np. w postaci odsetek od kwot zdeponowanych w banku.

W rezultacie kwestionowanych zapisów, konsument pozostaje w stanie niepewności, co do terminu odzyskania wpłaconych kwot.

Jest to sprzeczne z dobrymi obyczajami, gdyż podważa zasadę pewności obrotu i rażąco narusza interes konsumenta – co jest sprzeczne z art. 385<sup>1</sup> §1 k.c.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane postanowienie i wymienione klauzule wpisane do rejestru wywołują tożsame skutki dla konsumenta i mieszczą się w hipotezie klauzul uznanych przez SOKiK za niedozwolone.

**3. § 8 ust. 2 wzorca Umowy o treści:** „*Nabywcy nie będą przysługiwać w stosunku do Inwestora zarzuty z tytułu wad fizycznych widocznych przy odbiorze jeżeli nie zostaną one wymienione w protokole odbioru lokalu*”.

Wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie z dnia 31 stycznia 2008 r. sygn. akt XVII Amc 262/07 zapis o treści: „Strony uznają, iż wady stwierdzone protokołem odbioru wyczerpują całość wad lokalu. Kupujący nie może domagać się naprawy wad, które nie zostaną ujęte w protokole, chyba że wady te stanowią wady ukryte lokalu.” – został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 27 maja 2008 r. pod numerem **1418**.

Zakwestionowane postanowienie skraca rażąco przysługujący konsumentowi termin zawiadomienia o zaistniałych wadach lokalu, co może stanowić niezgodne z prawem ograniczenie odpowiedzialności przedsiębiorcy z tytułu rękojmi, co stanowi naruszenie art. 385<sup>1</sup> § 1 Kc oraz 385<sup>3</sup> pkt 2 Kc.

Postanowienie zakwestionowane odpowiada zdaniem Prezesa Urzędu niedozwolonemu postanowieniu umownemu w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> §1 i art. 385<sup>3</sup> pkt. 2 k.c. Zgodnie z art. 558 § 1 kc nie dopuszczalne jest ograniczenie odpowiedzialności z tytułu rękojmi w stosunkach z konsumentami, jeżeli ograniczenie takie nie wynika z przepisu szczególnego. Art. 563 §1 kc gwarantuje kupującemu dłuższe terminy reklamacyjne, niż wynika to z zakwestionowanego postanowienia, poprzez którego treść Spółka chciała narzucić konsumentom ograniczenie odpowiedzialności wynikającej z rękojmi. Zapis ten, zdaniem Prezesa Urzędu, jest ewidentnie sprzeczny z dobrymi obyczajami i stanowi rażące naruszenie interesów konsumentów.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane postanowienie i klauzule wpisane do rejestru wywołują tożsame skutki dla konsumenta i mieszczą się w hipotezie klauzul uznanych przez SOKiK za niedozwolone.

**4. § 17 wzorca Umowy o treści:** „*Kwestie sporne oraz te, których Strony nie mogły znać lub przewidzieć przy zawieraniu niniejszej umowy rozstrzygane będą w drodze wzajemnych rokowań, a dopiero w razie ich niepowodzenia przed Sądami Powszechnymi właściwymi miejscowo dla Inwestora*”.

Wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie z dnia 9 października 2006 r. sygn. akt XVII Amc 101/05 zapis o treści: „Ewentualne kwestie sporne rozstrzygane będą przez sądy powszechne właściwe ze względu na siedzibę Zleceniobiorcy” – został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 3 stycznia 2007 r. pod numerem **979**

W opinii Prezesa Urzędu zakwestionowany zapis § 17 Umowy jest tożsamy co do celu i skutku z tym niedozwolonym postanowieniem umownym.

Oceniane postanowienie Umowy narzuca konsumentowi rozpoznanie sprawy przez sąd wskazany przez przedsiębiorcę, który zgodnie z ustawą niekoniecznie będzie

sądem właściwym miejscowo. Przykładowo w sprawach dochodzenia roszczeń odszkodowawczych od konsumenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, zgodnie z właściwością ogólną sądu, sądem właściwym byłby sąd miejsca zamieszkania konsumenta, natomiast zgodnie z właściwością przemianą sądu, sądem właściwym byłby sąd miejsca wykonania umowy. Tym samym kwestionowane postanowienie może wyłączać rozpoznanie sprawy zarówno przez sąd właściwy według właściwości ogólnej jak i przemiennej zgodnie z przepisami kodeksu postępowania cywilnego. W związku z powyższym oceniane postanowienie spełnia przesłanki niedozwolonej klauzuli umownej, o której mowa w art. 385<sup>3</sup> pkt 23 k.c. Zgodnie bowiem z powołanym przepisem, postanowienia narzucające rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy, stanowią niedozwolone postanowienia umowne. Analiza porównawcza kwestionowanego postanowienia stosowanego przez przedsiębiorcę, z wymienionym wyżej postanowieniem uznanym przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone i wpisanym do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, wskazuje na identyczność skutków porównywanych klauzul, pomimo różnic w zakresie użytych sformułowań i wyrazów. Stąd też przyjąć należy, iż oceniana klauzula mieści się w hipotezie przywołanej klauzuli umownej wpisanej do rejestru niedozwolonych postanowień umowy.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane postanowienie i klauzule wpisane do rejestru wywołują tożsame skutki dla konsumenta i mieszczą się w hipotezie klauzul uznanych przez SOKiK za niedozwolone.

Wskazane wyżej, kwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy § 3 ust. 3, § 7 ust.3, § 8 ust. 2 i § 17 Umowy były zmieniane przez Spółkę w grudniu 2009 r. W związku z powyższym Prezes Urzędu stwierdził zaniechanie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów określonych w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt ustawy o ochronie (...) z dniem 1 stycznia 2010 r.

#### **Ad IV. sentencji decyzji**

Prezes Urzędu zakwestionował postanowienia **Umowy** „Umowa przedwstępnej sprzedaży lokalu” zawarte w:

**§ 7 ust. 1 wzorca Umowy o treści:** „*Strony ustalają, że Inwestor mieć będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku opóźnienia Nabywcy w płatności jakiegokolwiek z rat przekraczającego 14 dni. Prawo odstąpienia będzie mogło być wykonane w terminie do dnia upływu terminu płatności ostatniej z umówionych rat na poczet ceny sprzedaży lokalu. W powyższym przypadku Inwestor powiadomi Nabywcę w formie pisemnej o podjętej decyzji*”.

Wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie z dnia 31.10.2007 r. sygn. akt XVII Amc 90/07 zapis o treści: „Towarzystwo może również odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Partycypant opóźni się powyżej 14 dni z wpłatą: a) którejkolwiek z rat określonych w par. 2 pkt. 3; b) dopłaty wynikającej z par. 2 pkt. 4; c) odsetek określonych w par. 2 pkt. 7” – został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 3 marca 2008 r. pod numerem **1350**.

Zacytowane powyżej postanowienie umowne oraz wskazane postanowienia wpisane do Rejestru dotyczą sytuacji, w której po upływie określonego w umowie terminu zwłoki konsumenta w zapłacie rat z tytułu zapłaty za mieszkanie Spółka uzyskuje prawo – bez konieczności uprzedniego wezwania konsumenta do spełnienia świadczenia i wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty - bądź wypowiedzenia umowy bądź odstąpienia od niej.

Tego rodzaju klauzule - tj. dopuszczające możliwość rozwiązania umowy przez

profesjonalistę wskutek zwłoki konsumenta w spełnieniu świadczenia pieniężnego bez uprzedniego wezwania do zapłaty - zostały przez SOKiK zakazane ze względu na naruszenie dobrych obyczajów, bowiem nie wyznaczenie w kwestionowanym zapisie stronie kupującej będącej w zwłoce w wykonaniu ciężącego na niej obowiązku dodatkowego terminu do jego spełnienia stanowi naruszenie klauzuli generalnej wskazanej w 385<sup>1</sup> § 1 k.c.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane postanowienie i klauzule wpisane do rejestru wywołują tożsame skutki dla konsumenta i mieszczą się w hipotezie klauzul uznanych przez SOKiK za niedozwolone.

Wskazane wyżej, kwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy § 7 ust. 1, Umowy były zmieniane przez Spółkę w dniu 15 lutego 2010 r. W związku z powyższym Prezes Urzędu stwierdził zaniechanie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów określonych w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt ustawy o ochronie (...) z dniem 15 lutego 2010 r.

#### **Ad V. sentencji decyzji**

Interbud Lublin S.A. wprowadził nowy wzorzec Umowy z dniem 1 stycznia 2010 r. (dotyczy zapisów § 3 ust. 3, § 7 ust. 3, § 8 ust. 2 i § 17 Umowy) lub 15 lutego 2010 r. (dotyczy zapisu § 7 ust. 1 Umowy) ale nie aneksował umów podpisanych przed tą datą.

Artykuł 26 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stanowi „W decyzji, o której mowa w ust. 1, Prezes Urzędu może określić środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów w celu wykonania nakazu, w szczególności zobowiązać przedsiębiorcę do złożenia jednokrotnego lub wielokrotnego oświadczenia o treści i w formie określonej w decyzji. Może również nakazać publikację decyzji w całości lub w części na koszt przedsiębiorcy”, natomiast art. 27 ust. 4 „Przepis art. 26 ust. 2 stosuje się odpowiednio”.

W związku z powyższym na podstawie art. 27 ust. 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu zobowiązał Interbud Lublin S.A. do przedstawienia konsumentom projektu aneksu do umów, które podpisane zostały przed 1 stycznia 2010 r. lub przed 15 lutego 2010 r., a które zawierają postanowienia zakwestionowane w pkt III i IV sentencji niniejszej decyzji.

Aneksowanie umów spowoduje wyłączenie z obrotu prawnego niekorzystnego dla konsumentów zapisów zakwestionowanych niniejszą decyzją.

Termin ustalony dla Przedsiębiorcy na podjęcie tych działań określono do dnia 25 sierpnia 2010 r.

Druga przesłanka z art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie (...) jest spełniona, gdy dane działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów, jako zbiorowości, gdyż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów chroni interesy nieograniczonej z góry liczby konsumentów, których nie da się zidentyfikować, jest to zjawisko o charakterze instytucjonalnym, zbiorowym. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 kwietnia 2008r., sygn. akt III SK 27/07, stwierdził co następuje: „Zdaniem SN, sformułowanie z art. 23a ust. 1 ustawy o okik „nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów” należy rozumieć w ten sposób, że liczba indywidualnych interesów konsumentów, których interesy zostały naruszone, nie decyduje o tym, czy dana praktyka narusza zbiorowe interesy konsumentów. Praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest bowiem takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane



jest w warunkach wskazujących na powtarzalne zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy do której skierowane są zachowania przedsiębiorcy, w taki sposób, że potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy”.

Z takim przypadkiem mamy do czynienia w niniejszym postępowaniu administracyjnym. Usługi developerskie oferowane przez Spółkę Interbud świadczone są na terenie miasta Lublina. W związku z powyższym należy stwierdzić, iż działania Przedsiębiorcy skierowane są do nieokreślonej z góry liczby osób. W kontaktach z konsumentami Przedsiębiorca posługuje się przygotowaną przez siebie Umową, która wiąże strony - przedsiębiorcę i konsumenta, określając wzajemne prawa i obowiązki stron. Należy zatem uznać, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem zbiorowych interesów konsumentów. Spełniona została zatem druga przesłanka warunkująca ocenę tej sprawy pod kątem art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...).

W związku ze spełnieniem obu przesłanek należało uznać za udowodnione, iż działanie Spółki Interbud stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, wymienioną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...).

## **Ad VI. sentencji decyzji**

Prezes Urzędu nałożył na przedsiębiorcę karę pieniężną:

**1.** z tytułu naruszenia zakazu o jakim mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w punkcie I sentencji w wysokości **18 821 zł (słownie: osiemnaście tysięcy osiemset dwadzieścia jeden złotych)**, płatną do budżetu państwa,

**2.** z tytułu naruszenia zakazu o jakim mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w punkcie III i IV sentencji w wysokości **47 429 zł (słownie: czterdzieści siedem tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć złotych)**, płatną do budżetu państwa.

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu ma kompetencje do ukarania przedsiębiorcy poprzez nałożenie na niego kary pieniężnej w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ustawy o ochronie (...).

Pod pojęciem przychodu – rozumie się przychód uzyskany w roku podatkowym poprzedzającym dzień wszczęcia postępowania na podstawie ustawy, w rozumieniu obowiązujących przedsiębiorcę przepisów o podatku dochodowym (art.4 pkt 15 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów).

Nakładanie kar w trybie art.106 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów odbywa się w trybie uznania administracyjnego ( charakter fakultatywny kary pieniężnej ), co oznacza, że zarówno o fakcie jej nałożenia, jak i o jej wysokości decyduje w konkretnej sprawie Prezes Urzędu. Kara pieniężna jest sankcją nakładaną na przedsiębiorcę za stosowanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów opisanej w art. 24 ust. 1 i 2 tej ustawy. Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie zawiera katalogu przesłanek, od których Prezes Urzędu uzależnia nałożenie kary pieniężnej, zatem Prezes kierować się musi przesłankami wynikającymi z funkcji dla jakich kary te zostały

powołane. Kary pieniężne w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów pełnią zaś funkcję prewencyjną, represyjną i dyscyplinującą.

Natomiast odnośnie wysokości kary pieniężnej to art. 111 w brzmieniu ustawy wskazuje, iż ustalając wysokość kary pieniężnej Prezes Urzędu winien wziąć pod uwagę okres, stopień oraz okoliczność naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy.

Nakładając na Interbud Lublin S.A. karę pieniężną określoną art. 106 ust.1 pkt.4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu wziął pod uwagę konieczność spełnienia przesłanek podmiotowych, tj. stwierdzenia, że określone w w/w przepisie naruszenia dokonane były co najmniej z winy nieumyślnej. Konieczność brania pod uwagę przesłanki winy w przypadku nakładania kar pieniężnych określonych w art. 106 ust.1 pkt.4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów wynika bezpośrednio nie tylko z treści tego przepisu, ale również pozostaje w zgodzie z orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego.

Zgodnie z art. 83 Konstytucji RP, każdy ma obowiązek przestrzegania prawa Rzeczypospolitej Polskiej. Obowiązek znajomości i przestrzegania norm prawa ciąży tym bardziej na profesjonalnych uczestnikach obrotu rynkowego, takich jak Interbud Lublin S.A. Podmioty profesjonalne działające na rynku powinny mieć możliwość przewidzenia, że podejmowane przez nie działania będą uznane przez Prezesa Urzędu za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nie mogą skutecznie dowodzić braku świadomości naruszenia zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

W świetle powyższego uzasadnione jest twierdzenie, że działania Spółki zostały dokonane co najmniej z winy nieumyślnej.

Stosowana praktyka miała miejsce od 2009 r. tj. w tym roku przedsiębiorca rozpoczął działalność deweloperską i zaczął stosować wzorzec Umowy zawierający zapisy tożsame z wpisanymi do rejestru klauzul niedozwolonych, o którym mowa w niniejszej decyzji.

W roku 2009 Interbud Lublin S.A. osiągnął przychód w wysokości (...) zł. Górna granica kary, jaką Prezes Urzędu mógł nałożyć na przedsiębiorcę wynosi zatem (...) zł.

#### **Ad VI pkt 1.**

W niniejszej sprawie za naruszenie zakazu określonego w pkt I sentencji niniejszej decyzji Prezesa UOKiK nałożył na przedsiębiorcę karę pieniężną w wysokości 18 821 zł co stanowi (...) % przychodu osiągniętego w 2009 r.

W punkcie I sentencji decyzji zakwestionowano jako tożsame z zapisami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, jeden zapis znajdujący się w Umowie. Wspomniany zapis dotyczy sytuacji, w której powierzchnia lokalu będącego przedmiotem Umowy może się zwiększyć lub zmniejszyć, a konsument zobligowany jest jedynie do dopłacenia za lokal bądź zaakceptowania lokalu o mniejszej powierzchni bez prawa wypowiedzenia lub odstąpienia od umowy. Zmiana powierzchni lokalu rzędu 5% i wzrost ceny może natomiast wywołać znaczny uszczerbek dla interesów konsumenta w związku z niewykonaniem bądź nieterminowym wykonaniem umowy w zakresie płatności, gdy zapłata zwiększonej ceny będzie dla niego niemożliwa bądź istotnie utrudniona. Spółka nie wskazała w wyniku jakich okoliczności powierzchnia lokalu może zmienić się o ponad 5%. Określenie progu dopuszczalnej

modyfikacji powierzchni na tak wysokim poziomie może wywołać niepewność konsumenta co do rzetelności świadczenia kontrahenta, zważywszy iż aktualne możliwości techniki budowlanej pozwalają tak znaczne wahania uznać jedynie za skutek błędu lub niestaranności w sztuce budowlanej.

Odsetek początkowy określony w celu dalszego obliczania kary to (...) % przychodu przedsiębiorcy. Kwota uzyskana w wyniku przeprowadzonych obliczeń stanowi tzw. kwotę bazową, która wynosi po zaokrągleniu (...) zł, która to kwota została pomniejszona o (...) % ze względu na niewielki (...%) udział przychodów ze sprzedaży lokali w całości przychodów przedsiębiorcy.

W zakresie prowadzonej działalności przedsiębiorca stosuje wzorzec Umowy, który został przedstawiony Prezesowi UOKiK w toku prowadzonego postępowania. Przedsiębiorca jako profesjonalista powinien dołożyć szczególnej staranności, aby w kontaktach z konsumentami postępować zgodnie z literą prawa, uwzględniając dobre obyczaje kupieckie oraz chroniąc interesy konsumentów.

Nie stwierdzono przesłanek obciążających jak również łagodzących mogących mieć wpływ na wysokość kary pieniężnej w związku z ocenianym postanowieniem umownym Interbudu.

Zdaniem Prezesa Urzędu, tak określona kara spełni zarówno rolę represyjną jako sankcja i dolegliwość za naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jak i prewencyjną, zapobiegającą ponownemu ich naruszeniu. Nie bez znaczenia jest też jej walor wychowawczy, w tym wymiar ogólny, odstrasżający dla innych przedsiębiorców działających w branży przed podobnym naruszeniem słuszych interesów konsumentów.

Biorąc pod uwagę powyższe kara pieniężna nałożona na Interbud S.A. jest adekwatna do stopnia oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

#### **Ad VI pkt 2.**

W niniejszej sprawie za naruszenie zakazu określonego w pkt III i IV sentencji niniejszej decyzji Prezes UOKiK nałożył na przedsiębiorcę karę pieniężną w wysokości 47 429 zł, co stanowi (...) % przychodu osiągniętego w 2009 roku.

W punkcie III i IV sentencji decyzji zakwestionowano jako tożsame z zapisami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, pięć zapisów znajdujący się w Umowie. Pierwszy z nich dotyczy zapisu o wzroście cen lokalu sprzedawanego przez Spółkę spowodowanego zmianą zobowiązań publicznoprawnych mających wpływ na koszt budowy lub cenę sprzedaży lokalu w szczególności zmianę wysokości stawki VAT – bez możliwości wypowiedzenia przez konsumenta umowy bądź odstąpienia od niej. Drugi z zapisów dotyczy sytuacji, w której odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron skutkuje wypłatą dla nabywcy lokalu wpłaconych zaliczek na poczet sprzedaży lokalu wraz z odsetkami, ale dopiero w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy z nowym nabywcą i wpłatą przez niego kwot nie niższych od wpłaconych przez nabywcę do dnia rozwiązania umowy. W rezultacie konsument pozostaje w stanie niepewności, co do terminu odzyskania wpłaconych kwot. Trzeci z zapisów dotyczy sytuacji, w której wady stwierdzone w protokole odbioru lokalu wyczerpują całość wad lokalu i konsument nie może się domagać naprawy wad, które nie zostaną ujęte w protokole chyba, że są to wady ukryte lokalu. Jest to rażące skrócenie przysługującego konsumentowi terminu zawiadomienia o zaistniałych wadach lokalu.

Czwarty z zapisów narzuca konsumentowi rozpoznanie sprawy przez sąd wskazany przez Spółkę, który zgodnie z ustawą niekoniecznie będzie sądem właściwym miejscowo.

Piąty z zapisów dotyczy sytuacji, w której po upływie określonego w umowie terminu zwłoki konsumenta w zapłacie rat z tytułu zapłaty za mieszkanie Spółka uzyskuje prawo – bez konieczności uprzedniego wezwania konsumenta do spełnienia świadczenia i wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty – do wypowiedzenia umowy bądź odstąpienia od niej.

Odsutek początkowy określony w celu dalszego obliczania kary to (...) % przychodu przedsiębiorcy. Kwota uzyskana w wyniku przeprowadzonych obliczeń stanowi tzw. kwotę bazową, która wynosi w zaokrągleniu (...) zł, która to kwota została pomniejszona o (...) % ze względu na niewielki (...%) udział przychodów ze sprzedaży lokali w całości przychodów przedsiębiorcy.

Wpływ na ustalenie wysokości kary wskazanej w sentencji decyzji w pkt VI pkt 2 miały także okoliczności łagodzące.

Jako okoliczność łagodzącą należy uznać zaniechanie przez Interbud Lublin praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów przed wszczęciem postępowania administracyjnego. Postępowanie administracyjne wszczęto 1.02.2010 r. Interbud Lublin zakwestionowane zapisy zmienił w grudniu 2009 r. na etapie postępowania wyjaśniającego. Ogółem wpływ przesłanki łagodzącej spowodował obniżenie kary pieniężnej o (...)%. tj. (...) zł.

Nie stwierdzono przesłanek obciążających w niniejszej sprawie.

Zdaniem Prezesa Urzędu, tak określona kara spełni zarówno rolę represyjną jako sankcja i dolegliwość za naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jak i prewencyjną, zapobiegającą ponownemu ich naruszeniu. Nie bez znaczenia jest też jej walor wychowawczy, w tym wymiar ogólny, odstraszający dla innych przedsiębiorców działających w branży przed podobnym naruszeniem słusznych interesów konsumentów.

Biorąc pod uwagę powyższe kara pieniężna nałożona na Interbud S.A. jest adekwatna do stopnia oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

**Wobec powyższego orzeczono, jak na wstępie niniejszej decyzji.**

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

Od niniejszej decyzji, na podstawie art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 k.p.c., przysługuje stronie odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Lublinie, w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia decyzji.

**Otrzymuje:**  
**Interbud Lublin S.A.**  
**ul. Turystyczna 36**  
**20-207 Lublin**

z up. Prezesa Urzędu  
Ochrony Konkurencji i Konsumentów  
Dyrektor Delegatury w Lublinie  
Ewa Wiszniowska