



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

Pl. Szczepański 5, 31-011 Kraków
Tel./fax (0-12) 421-75-79, 421-74-98,

E-mail: krakow@uokik.gov.pl

RKR-61-9/10/MS-9/2010

Kraków, dnia 21 grudnia 2010r.

DECYZJA Nr RKR – 24/2010

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

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów bezprawne, godzące w interesy konsumentów działania przedsiębiorcy Kamila Kalczyńskiego wykonującego działalność gospodarczą pod firmą: Kamil Kalczyński SM-Południe, Grupa Biznes Polska w Krakowie, polegających na stosowaniu we wzorcu umowy o świadczenie usług deweloperskich „Umowa deweloperska nr .../S/2009” postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:

1. „W przypadku, gdy wielkość lokalu mieszkalnego ustalonego zgodnie z § 1 ust. 1 będzie większa niż określono w niniejszej Umowie Strony przed zawarciem umowy notarialnej dokonają rozliczeń, to jest w razie większej powierzchni lokalu Kupujący dopłaci na rzecz Sprzedającego, a w razie mniejszej powierzchni Sprzedający obniży cenę, przy czym dla celów rozliczenia uznaje się wartość 1 metra powierzchni mieszkalnej na kwotę zł/m², lecz różnica powierzchni nie może wynosić więcej niż 1 m².” (§ 3 ust. 8 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1379, 1597, 1860,
2. „Kupujący zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Sprzedającego o każdej zmianie adresu wskazanego w nin. umowie, w tym adresu do korespondencji, pod rygorem uznania za skutecznie doręczoną korespondencję skierowaną na adres dotychczasowy.” (§ 6 ust. 2 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1207, 1482.
3. „Ewentualne spory mogące wyniknąć z niniejszej umowy poddaje się pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce siedziby Sprzedającego.” (§ 6 ust. 7 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1007, 1481.

oraz stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 18 maja 2010r.

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

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na przedsiębiorcę Kamila Kalczyńskiego wykonującego działalność gospodarczą pod firmą: Kamil Kalczyński SM-Południe, Grupa Biznes Polska w Krakowie, karę pieniężną w wysokości 6.111 zł (słownie: sześć tysięcy sto jedenaście), płatną do budżetu państwa z tytułu naruszenia zakazu określonego w art. 24 ust. 1 i ust 2 pkt 1 w/w ustawy w zakresie opisanym w pkt I niniejszej decyzji.

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

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

obciąża się przedsiębiorcę Kamila Kalczyńskiego wykonującego działalność gospodarczą pod firmą: Kamil Kalczyński SM-Południe, Grupa Biznes Polska w Krakowie kosztami opisanego na wstępie postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz zobowiązuje się tego przedsiębiorcę do zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kosztów postępowania w kwocie 28 zł (słownie: dwadzieścia osiem) w terminie 14 dni od uprawomocnienia się decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 1.02.2010r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - zwany dalej „Prezesem UOKIK” lub „organem antymonopolowym” – wszczął z urzędu postępowanie wyjaśniające mające na celu wstępne ustalenie, czy warunki umów zawieranych w obrocie z konsumentami przez przedsiębiorcę Kamila Kalczyńskiego wykonującego działalność gospodarczą pod firmą: Kamil Kalczyński SM-Południe, Grupa Biznes Polska w Krakowie - zwanego dalej „Przedsiębiorcą” - nie naruszają chronionych prawem interesów konsumentów, tj. czy są zgodne z przepisami w/w ustawy o ochronie (...) oraz przepisami kodeksu cywilnego dotyczącymi wzorców umów.

W toku postępowania ustalono, że w/w przedsiębiorca świadczy usługi developerskie, których przedmiotem jest budowa i sprzedaż domów jednorodzinnych oraz lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Krakowie i Rzeszowie - oraz dokonano analizy wzorców umowy stosowanych przez tego przedsiębiorcę. Przeprowadzona analiza wykazała, że wzorzec umowy pod nazwą „*Umowa developerska nr .../S/2009*” stosowany w obrocie z konsumentami zawiera postanowienia, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. – zwanego dalej „Rejestrem”, których stosowanie może stanowić naruszenie zbiorowego interesu konsumentów, jako bezprawne działanie przedsiębiorcy.

Mając powyższe na uwadze, postanowieniem nr RKR-92/2010 z dnia 25.05.2010r. organ antymonopolowy wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez przedsiębiorcę Kamila Kalczyńskiego wykonującego działalność gospodarczą pod firmą: Kamil Kalczyński SM-Południe, Grupa Biznes Polska w Krakowie, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, określonych w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007r. Nr 50, poz. 331 z późn. zm) - zwanej dalej „ustawą o ochronie (...)”, polegających na stosowaniu w w/w wzorcu umowy wykorzystywanym przez tę Spółkę postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. do „Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone”.

Odpowiadając na zarzuty postawione w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, Przedsiębiorca w pismach z dnia 18.05.2010r. oraz 17.08.2010r. potwierdził fakt stosowania wzorca umowy o treści zakwestionowanej przez organ antymonopolowy. Ponadto poinformował, że zaniechał stosowania postanowień kwestionowanych przez Prezesa UOKiK poprzez ich usunięcie, co wykazał załączonym nowym wzorcem umowy. Ponadto poinformował, że zawiadomił swoich klientów o konieczności zmiany zawartych umów. W piśmie z dnia 17.08.2010r. poinformował, że wszystkie umowy developerskie zostały wyeliminowane z obrotu, ponieważ zawarł z tymi osobami przedwstępne umowy przeniesienia własności w formie aktów notarialnych.

Postanowieniem RKR-134/2010 z dnia 6.08.2010r. Prezes UOKiK z urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały uzyskane w trakcie wymienionego wyżej postępowania wyjaśniającego.

Organ antymonopolowy ustalił następujący stan faktyczny:

Przedsiębiorca wykonuje działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Ewidencji Działalności Gospodarczej prowadzonej przez Prezydenta Miasta Krakowa, nr 73177. Zakres prowadzonej przez niego działalności gospodarczej obejmuje m.in. wykonywanie robót budowlanych, w tym budowę i sprzedaż domów jednorodzinnych oraz lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na terenie miasta Krakowa i Rzeszowa. W kontaktach z klientami, w tym konsumentami posługiwał się on wzorcem umowy, pod nazwą „*Umowa developerska nr .../S/2009*”. Umowa ta była zawierana zarówno w zwykłej formie pisemnej, jak i w formie aktu notarialnego. Klienci Przedsiębiorcy otrzymywali wzorzec umowy, który następnie podpisywali, dokonując zakupu usług świadczonych przez przedsiębiorcę. Doręczane konsumentom wzorce umów były sporządzane przez Przedsiębiorcę przed zawarciem umowy i zawierały gotowe jednolite postanowienia, a konsumenci posiadali możliwość negocjowania treści poszczególnych postanowień. Oznacza to, iż stosuje on w obrocie konsumenckim wzorce umów.

Analiza wskazanych wyżej dokumentów pozwoliła na postawienie Przedsiębiorcy zarzutu naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, poprzez zamieszczenie w w/w wzorcu umowy : postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:

1. „*W przypadku, gdy wielkość lokalu mieszkalnego ustalonego zgodnie z § 1 ust. 1 będzie większa niż określono w niniejszej Umowie Strony przed zawarciem umowy notarialnej dokonają rozliczeń, to jest w razie większej powierzchni lokalu Kupujący dopłaci na rzecz Sprzedającego, a w razie mniejszej powierzchni Sprzedający obniży cenę, przy czym dla celów rozliczenia uznaje się wartość 1 metra powierzchni mieszkalnej na kwotę zł/m², lecz różnica powierzchni nie może wynosić więcej niż 1 m².*” (§ 3 ust. 8 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1379, 1597, 1860,
2. „*Kupujący zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Sprzedającego o każdej zmianie adresu wskazanego w nin. umowie, w tym adresu do korespondencji, pod rygorem uznania za skutecznie doręczoną korespondencję skierowaną na adres dotychczasowy.*” (§ 6 ust. 2 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1207, 1482.
3. „*Ewentualne spory mogące wyniknąć z niniejszej umowy poddaje się pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce siedziby Sprzedającego.*” (§ 6 ust. 7 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1007, 1481.

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

Ad I.1.

- „*W przypadku, gdy powierzchnia Apartamentu ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni, o której mowa w par. 2 o więcej niż 3 (trzy) procent tej powierzchni, Strona sprzedająca jest upoważniona do żądania odpowiedniej dopłaty (w przypadku zwiększenia powierzchni) lub zobowiązana do zwrotu Stronie kupującej odpowiedniej kwoty uiszczonej ceny (w przypadku zmniejszenia powierzchni).*” (wpis nr 1379 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 28.01.2008r., sygn. akt XVII Amc 109/07),
- „*Strony ustalają, że w przypadku, gdy ze względu na przebieg procesu budowlanego powierzchnia lokalu mieszkalnego ulegnie zmianie o więcej niż 3% w stosunku do powierzchni wskazanej w ust. IV-tym niniejszej umowy z zastrzeżeniem ust. IX-ego lit. "a", cena lokalu mieszkalnego ulegnie odpowiedniemu stosunkowemu zmniejszeniu lub zwiększeniu o różnicę pomiędzy ceną lokalu wynikającą z rzeczywistej powierzchni lokalu a ceną lokali określoną w niniejszej umowie, wyliczoną wg ceny 1 m² powierzchni lokalu, wynoszącej (...) netto powiększoną o obowiązujący podatek VAT. Powyższa różnica rozliczona zostanie pomiędzy stronami poprzez stosowny zwrot lub dopłatę w terminie do 30 dni licząc od pisemnego poinformowania przez stronę zaobowiązaną do sprzedaży strony zobowiązanej do zakupu o zaistniałej różnicy i wysokości ewentualnego zwrotu lub dopłaty, z tym, że najpóźniej przed wydaniem lokalu*

- w posiadanie.” (wpis nr 1597 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 12.11.2007r., sygn. akt XVII Amc 113/07),
- „Cena Nieruchomości Nabywcy może ulec zmianie, jeśli po zakończeniu budowy okaże się, że powierzchnia Mieszkania ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w Projekcie Mieszkania o więcej niż 3%. Spółka powiadomi Nabywcę o wysokości i terminie dopłaty lub zwrotu kwot, wynikających z powyższej różnicy” (wpis nr 1860 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 31.10.2008r., sygn. akt XVII Amc 45/08).

Ad I.2.

- „Zawiadomienie o wypowiedzeniu umowy przez Fronton będzie wysłane listem poleconym na adres nabywcy, określony w umowie lub zawiadomieniu o zmianie adresu. Odmowa przyjęcia przez nabywcę lub dwukrotna adnotacja poczty „nie podjęto w terminie” (awizo) wywołuje skutki doręczenia. Skutki doręczenia wywołuje również doręczenie zastępcze, określone w art. 138 i art. 139 kodeksu postępowania cywilnego, tj. doręczenie pisma dorosłemu domownikowi, administracji domu, sołtysowi lub dozorczy domu. Fronton pozostawia w aktach umowy pismo ze skutkiem doręczenia, jeśli nabywca nie zawiadomi Frontonu o zmianie adresu i nazwiska, a wysłane zawiadomienie wróci z adnotacją „adresat nieznan” lub temu podobną. Zawiadomienie stanowi integralną część umowy” (wpis nr 918 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 17.08.2006r., sygn. akt XVII Amc 100/05),
- „W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną.” (wpis nr 1207 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 16.04.2007r., sygn. akt XVII Amc 43/06),
- „Oświadczenia i zawiadomienia Activ Investment przesłane Kupującemu na podany adres do korespondencji uważa się za skutecznie doręczone. Kupujący zobowiązany jest w trakcie trwania niniejszej Umowy do natychmiastowego zawiadomienia Activ Investment o każdej zmianie adresu swego miejsca zamieszkania, pod rygorem uznania za skutecznie doręczone oświadczeń i zawiadomień Activ Investment przesłanych Kupującemu na adres wskazany w niniejszej umowie.” (wpis nr 1482 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20.05.2008r., sygn. akt XVII Amc 107/07).

Ad I.3.

- „Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez właściwy sąd w Poznaniu.” (wpis nr 691 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 23.09.2004r., sygn. akt XVII Amc 56/03),
- „Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki.” (wpis nr 1007 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 23.11.2006r., sygn. akt XVII Amc 156/05),
- „Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd rzeczowo właściwy dla siedziby Activ Investment.” (wpis nr 1481 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20.05.2008r., sygn. akt XVII Amc 107/07).

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

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

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

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

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

przesłankę bezprawności, jeżeli ustalili się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. Zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowy zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych stanowi wystarczającą przesłankę do stwierdzenia bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

Do stwierdzenia praktyki, określonej w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...) konieczne jest wykazanie, iż przedsiębiorca stosuje we wzorcu umownym postanowienia, które zostały wpisane do prowadzonego przez Prezesa UOKiK rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Pokreślenia wymaga, że wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej. Kontroli abstrakcyjnej wzorca jako takiego (art. 479³⁶ — 479⁴⁵ k.p.c.) dokonuje się niezależnie od tego, czy postanowienia wzorca były, czy też nie były zastosowane przy konkretnej umowie. Kontrola taka obejmuje klauzule pojedyncze lub zbiorowe (cały wzorzec lub jego fragment). Oceny postanowień w wypadku kontroli abstrakcyjnej dokonuje Sąd Okręgowy w Warszawie — Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wyłącznie do kompetencji tego Sądu należy uznanie postanowień wzorców umownych za niedozwolone. Art. 479⁴⁵ k.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania wzorca umowy do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa UOKiK, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w w/w rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych, tj. stosowanych także przez innych przedsiębiorców. Prezes UOKiK może stwierdzić stosowanie przez przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na posługiwaniu się postanowieniem wzorca umownego, które zostało wpisane do rejestru, bez względu na to, czy wpis dotyczy tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu jest prowadzone postępowanie, czy też nie. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 2.12.2005r. (sygn. akt VI ACa 760/05) wskazał, że zgodnie z art. 23 a ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2005r. Nr 244, poz. 2080 z późn. zm.) praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest posługiwanie się postanowieniem wpisanym do rejestru w oderwaniu od zagadnienia, czy wpis do rejestru powstał w związku ze stosowaniem wzorca umowy przez ten podmiot, co do którego bada się stosowanie praktyki. Sąd wskazał też, że naruszenie interesów konsumentów może nastąpić w wyniku działań podmiotów, które stosują klauzule abuzywne wpisane do rejestru, przy czym wpis do rejestru związany jest z działaniami innych kontrahentów konsumentów. Analogicznie orzekł Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 29.09.2005r. (sygn. akt VI ACa 381/05), gdzie powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19.12.2003r. (sygn. akt III CZP 95/03), stwierdził, że wyrok uwzględniający powództwo przez uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazanie ich stosowania ma, zgodnie z art. 479⁴³ k.p.c., od chwili wpisania do odpowiedniego rejestru, skutek także wobec osób trzecich. Zgodnie ze stanowiskiem SOKiK wyrażonym w wyroku z dnia 25. 05. 2005r. (sygn. akt XVII Ama 46/04), dla uznania, iż określona klauzula jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do rejestru klauzul niedozwolonych wystarczy stwierdzenie, że mieści się ona w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru i nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Czynnikiem przesądzającym o podobieństwie dwóch klauzul powinien być zatem zamiar, cel, jakiego ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi

sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame. Takie stanowisko zajął także Sąd Najwyższy, który w uchwale z dnia 13.07.2006r. (sygn. akt III SZP 3/06) stwierdził, iż „(...) stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)”. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a uokik [obecnie art. 24 – przyp. własny UOKIK] obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a uokik znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...).” Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej i stąd niedozwolone będą także takie postanowienia umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

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

W ocenie Prezesa UOKIK postanowienie wskazane w pkt I.1. sentencji decyzji o treści: „*W przypadku, gdy wielkość lokalu mieszkalnego ustalonego zgodnie z § 1 ust. 1 będzie większa niż określono w niniejszej Umowie Strony przed zawarciem umowy notarialnej dokonają rozliczeń, to jest w razie większej powierzchni lokalu Kupujący dopłaci na rzecz Sprzedającego, a w razie mniejszej powierzchni Sprzedający obniży cenę, przy czym dla celów rozliczenia uznaje się wartość 1 metra powierzchni mieszkalnej na kwotę zł/m², lecz różnica powierzchni nie może wynosić więcej niż 1 m².*” jest tożsame treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 1379, 1597, 1860, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji. Zarówno postanowienie stosowane przez Spółkę, jak i postanowienia wpisane do rejestru dotycząca zmiany projektu lub powierzchni lokalu mieszkalnego, którego budowa jest przedmiotem umowy. Wprawdzie stosowane przez Spółkę postanowienie zawiera zapis, że zmiana, to wzorzec nie zawiera zapisu uprawniającego w takim przypadku konsumenta do odstąpienia od umowy. Zgodnie ze stanowiskiem przyjętym przez jurysprudencję (vide: E. Łętowska „Ustawa o ochronie niektórych praw konsumentów. Komentarz”, CH BECK 2000, s. 108) i judykaturę postanowienia wzorca umowy, które przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do zmiany cech swojego świadczenia – w tym istotnych, mających wpływ na jego wartość dla konsumenta - stanowią w świetle art. 385¹ § 1 k.c. niedozwolone postanowienia umowne. Problemem tym zajmował się już wielokrotnie SOKIK, który jednoznacznie uznał klauzule uprawniające developera do zmiany powierzchni mieszkania,

skutkującej zmianą ceny, bez przyznania konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy za niedozwolone postanowienia umowne. Tytułem przykładu można wskazać orzeczenia SOKIK, który w wielu już przypadkach uznał takie postanowienia za niedozwolone, jak np.: „*W przypadku zmiany powierzchni lokalu wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie.*” (vide: wyrok SOKIK z dnia 10.10.2004r., sygn. akt XVII Amc 47/03, wpis do Rejestru pod poz. 227), „*W przypadku, gdy powierzchnia Apartamentu ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni, o której mowa w par. 2 o więcej niż 3 (trzy) procent tej powierzchni, Strona sprzedająca jest upoważniona do żądania odpowiedniej dopłaty (w przypadku zwiększenia powierzchni) lub zobowiązana do zwrotu Stronie kupującej odpowiedniej kwoty uiszczonyj ceny (w przypadku zmniejszenia powierzchni).*” (vide: wyrok SOKIK z dnia 28.01.2008r., sygn. akt XVII Amc 109/07), „*Strony ustalają, że w przypadku, gdy ze względu na przebieg procesu budowlanego powierzchnia lokalu mieszkalnego ulegnie zmianie o więcej niż 3% w stosunku do powierzchni wskazanej w ust. IV-tym niniejszej umowy z zastrzeżeniem ust. IX-ego lit. "a", cena lokalu mieszkalnego ulegnie odpowiedniemu stosunkowemu zmniejszeniu lub zwiększeniu o różnicę pomiędzy ceną lokalu wynikającą z rzeczywistej powierzchni lokalu a ceną lokali określoną w niniejszej umowie, wyliczoną wg ceny 1 m² powierzchni lokalu, wynoszącej (...) netto powiększoną o obowiązujący podatek VAT. Powyższa różnica rozliczona zostanie pomiędzy stronami poprzez stosowny zwrot lub dopłatę w terminie do 30 dni licząc od pisemnego poinformowania przez stronę zobowiązaną do sprzedaży strony zobowiązanej do zakupu o zaistniałej różnicy i wysokości ewentualnego zwrotu lub dopłaty, z tym, że najpóźniej przed wydaniem lokalu w posiadanie.*” (vide: wyrok SOKIK z dnia 12.11.2007r., sygn. akt XVII Amc 113/07), „*Cena Nieruchomości Nabywcy może ulec zmianie, jeśli po zakończeniu budowy okaże się, że powierzchnia Mieszkania ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w Projekcie Mieszkania o więcej niż 3%. Spółka powiadomi Nabywcę o wysokości i terminie dopłaty lub zwrotu kwot, wynikających z powyższej różnicy*” (vide: wyrok SOKIK z dnia 31.10.2008r., sygn. akt XVII Amc 45/08). W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienie jest tożsame z powołanymi postanowieniami wpisanym do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego.

W ocenie Prezesa UOKiK postanowienie wskazane w pkt I.2. sentencji decyzji o treści: „*Kupujący zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Sprzedającego o każdej zmianie adresu wskazanego w nin. umowie, w tym adresu do korespondencji, pod rygorem uznania za skutecznie doręczoną korespondencję skierowaną na adres dotychczasowy.*” jest tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 918, 1207 oraz 1482, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji. Postanowienia te 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.*” (vide: wyrok SOKiK z dnia 16.04.2007r., sygn. akt XVII Amc 43/06) oraz „*Oświadczenia i zawiadomienia Activ Investment przesłane Kupującemu na podany adres do korespondencji uważa się za skutecznie doręczone. Kupujący zobowiązany jest w trakcie trwania niniejszej Umowy do natychmiastowego zawiadomienia Activ Investment o każdej zmianie adresu swego miejsca zamieszkania, pod rygorem uznania za skutecznie doręczone oświadczeń i zawiadomień Activ Investment przesłanych Kupującemu na adres wskazany w niniejszej umowie.*” (vide: wyrok SOKiK z dnia 20.05.2008r., sygn. akt XVII Amc 107/07) zostały uznane przez SOKiK za niedozwolone. Sąd podzielił w pełni stanowisko Prezesa UOKiK, że są one niedozwolonymi postanowieniami umownymi w rozumieniu art. 385³ pkt 9 k.c. Analogicznie SOKiK uznał

niedozwolone postanowienie o treści: „*W przypadku zwrotu pisma wysłanego na adres podany na wstępie niniejszej umowy bądź na adres korespondencyjny podany przez Nabywcę na piśmie z adnotacją: "nie podjęte w terminie", "adresat nieznany", "adresat zmienił adres" lub inną równoznacznością, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie.*” (vide: wyrok SOKiK z dnia 17.10.2006r., sygn. akt XVII Amc 122/05). Przepis ten uznaje za niedozwolone postanowienie, które przyznaje kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. W postanowieniach tych developer zastrzegł, że wysyłanie zawiadomień, tym także oświadczeń woli wysyłane na znany adres konsumenta będzie równoznaczne z ich doręczeniem konsumentowi. Oznacza to, iż tylko developer – jako twórca wzorca umowy – de facto decyduje o skuteczności doręczeń i wynikających z nich skutków prawnych. Takie działanie narusza standardy prawne wynikające z przepisów kodeksu cywilnego oraz obowiązujących w obrocie dobrych obyczajów. Stosownie bowiem do treści art. 61 § 1 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W razie wątpliwości, czy oświadczenie zostało złożone prawidłowo, a jego treść wywołuje przewidziane skutki prawne, podmiotem właściwym do rozstrzygnięcia tych kwestii jest sąd powszechny, a nie twórca wzorca, który – korzystając z przewagi kontraktowej - narzuca swoim kontrahentom treść wzorca. Za niedopuszczalne w obrocie, zwłaszcza konsumenckim i sprzeczne z dobrymi obyczajami należy uznać zapisy wprowadzające doręczenie zastępcze lub domniemanie doręczenia, które należą do prawa procesowego i nakładają na osoby trzecie określone obowiązki związane z dostarczeniem stronom postępowania pism procesowych. Są one nałożone w drodze ustawowej i nie mogą być rozszerzane na obrót gospodarczy poprzez postanowienia wzorca umowy, tym bardziej, że osoby te nie są stroną umowy i nie ciąży na nich jakiegokolwiek obowiązki umowne. Mogą one odmówić przyjęcia pism kierowanych do konsumenta, lub przyjąć je i nie doręczyć adresatowi, ponieważ obowiązek doręczenia obejmuje wyłącznie pisma procesowe w postępowaniu sądowym i administracyjnym (urzędowe), a nie prywatną korespondencję. W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienie jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego.

Postanowienie wskazane w pkt I.3. sentencji decyzji o treści: „*Ewentualne spory mogące wynikać z niniejszej umowy poddaje się pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce siedziby Sprzedającego.*” jest tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 691, 1007 oraz 1481, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji. Postanowienia te o treści: „*Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki.*” (vide: wyrok SOKiK z dnia 23.11.2006r., sygn. akt XVII Amc 156/05), „*Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd rzeczowo właściwy dla siedziby Activ Investment.*” (vide: wyrok SOKiK z dnia 20.05.2008r., sygn. akt XVII Amc 107/07) oraz „*Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez właściwy sąd w Poznaniu.*” (vide: wyrok SOKiK z dnia 23.09.2004r., sygn. akt XVII Amc 56/03) są uznawane za niedozwolone. Podkreślić należy, że we wszystkich powołanych wyrokach SOKiK uznawał za niedozwolone postanowienia zawierające klauzule prorogacyjne, stosowane w obrocie z konsumentami przez przedsiębiorców działających w różnych branżach gospodarki. Podzielając stanowisko organu antymonopolowego, SOKiK uznał, że kwestię właściwości sądu w sprawach cywilnych określają przepisy k.p.c. - sądem właściwym do rozpatrzenia wniesionego powództwa jest zgodnie z art. 27 k.p.c. sąd ogólnej właściwości pozwanego lub zgodnie z art. 34 k.p.c. sąd miejsca wykonania umowy (właściwość przemienna) - i zgodnie z art. 385³ pkt 23 k.c. nie mogą być one w tym zakresie

wyłączane, ponieważ mogą stanowić dodatkową dolegliwość dla konsumenta, a także ograniczać realizację przysługujących mu praw. Treść analizowanego postanowienia w ten sam sposób kształtuje stosunki między stronami umowy w zakresie właściwości sądowej w przypadku występowania sporów tj. narzuca właściwość, która w poszczególnych przypadkach może być inna, niż ta wynikająca z właściwych przepisów k.p.c. Z tych też względów Prezes UOKIK uznał zakwestionowane postanowienie za tożsame z postanowieniami powołanymi w sentencji decyzji wpisanymi do Rejestru pod poz. 691, 1007 oraz 1481, mimo pewnych odmienności wynikających z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotów porównywanych klauzul.

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

Uwzględniając powyższy wywód, organ antymonopolowy uznał, że zostały spełnione wszystkie przesłanki konieczne do zakwalifikowania działań Przedsiębiorcy jako praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...). Stosownie do treści przepisu art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie (...) w przypadku gdy przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24 Prezes UOKIK wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania. W przedmiotowej sprawie Przedsiębiorca naruszył zbiorowe interesy konsumentów, jednakże niezwłocznie po wszczęciu postępowania wyjaśniającego zaniechał stosowania kwestionowanych przez Prezesa UOKIK postanowień umownych oraz wyeliminował z obrotu zawarte już umowy developerskie, o czym poinformował pismem z dnia 18.05.2010r. Ze względu na okoliczność, iż Przedsiębiorca nie wskazał daty wprowadzenia do obrotu zmienionego wzorca umowy za datę zaniechania należy przyjąć datę pisma zawierającego oświadczenie o zmianie wzorca. Mając na uwadze powyższe ustalenia, orzeczono jak w pkt I sentencji.

Zgodnie z art.106 ust.1 pkt.4 ustawy o ochronie (...), organ antymonopolowy może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie dopuścił się stosowania praktyki naruszającej

zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24. Z treści powyższego przepisu wynika, iż w/w kara ma charakter fakultatywny, a zatem do Prezesa UOKIK należy - w ramach uznania administracyjnego - decyzja w sprawie zasadności nałożenia kary pieniężnej w danej sprawie. Wprawdzie ustawa o ochronie (...) nie zawiera katalogu przesłanek, od których uzależniona jest decyzja o nałożeniu kary, jednakże w jej art. 111 zostało wskazane, że ustalając wysokość kary Prezes UOKIK winien wziąć pod uwagę w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy. Ustalając wysokość kary pieniężnej w decyzjach stwierdzających naruszenie zakazów określonych w ustawie o ochronie (...), należy zatem uwzględnić wagę tego naruszenia, rozmiar skutków stosowanej praktyki ograniczającej konkurencję, bądź praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, jak również zaistniałe okoliczności obciążające i łagodzące.

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

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

Wg informacji o wysokości dochodu (straty) z pozarolniczej działalności gospodarczej w roku podatkowym 2009 PIT-B, przychody Przedsiębiorcy w 2009r. z działalności gospodarczej wyniosły 7.275.294 zł. Stosownie do treści przepisu art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie (...), maksymalna kara nakładana na przedsiębiorcę może stanowić 10 % jego przychodów, co w niniejszej sprawie daje kwotę 725.529 zł.

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

Pierwszą grupę stanowi klauzula powołana w punkcie I.1. sentencji niniejszej decyzji. Zapis ten dopuszcza możliwość zmiany ceny zmianą stawki podatku VAT bez przyznania konsumentom prawa odstąpienia od umowy oraz narzucenia nabywcom mieszkań zarządu nieruchomością. Powyższy zapis jest korzystny wyłącznie dla Przedsiębiorcy i może wpłynąć w sposób negatywny na interes wszystkich konsumentów, którzy zawarli z nim umowy. Postanowienie należy zakwalifikować jako istotną regulację umowy, której zastosowanie - po zaistnieniu określonych w nich okoliczności - mogło doprowadzić do zmiany warunków umowy lub zakresu wynikających z niej świadczeń, co jest szczególnie naganne, również z pominięciem stanowiska zainteresowanych konsumentów. Uwzględniając powyższe, wskazane postanowienie należało zaklasyfikować, jako zapis dotkliwy dla konsumentów o stosunkowo dużej szkodliwości. Jednocześnie uwzględnić także należy, że jego stosowanie mogło rodzić zagrożenie dla wszystkich konsumentów, związanych postanowieniami warunków uczestnictwa, lecz jedynie w niektórych przypadkach mogło ono znaleźć faktyczne zastosowanie.

Druga grupa tych postanowień, to klauzule powołane kolejno w punktach: w pkt I.2. i I.3. sentencji niniejszej decyzji, które regulują zasady doręczeń oraz właściwości sądu rozpatrującego ewentualne spory. Przedsiębiorca zawarł we wzorcu korzystne dla siebie postanowienia które wprowadzały domniemanie doręczenia oraz określały właściwość sądu w sposób niekorzystny dla konsumentów. W tym stanie rzeczy zapisy te należało określić jako niezbyt dotkliwe dla konsumentów.

Rozważane w niniejszej decyzji zachowanie Przedsiębiorcy wiązało się z działalnością dotyczącą rozpowszechnionych usług, co powodowało, że tym większa ilość osób mogła być zagrożona wskutek jego oddziaływania. Jednocześnie stwierdzić należy, że ujawniały się one na rynku, na którym występuje wielość podmiotów oferujących swe usługi, co powodowało, że konsumenci mieli znaczną swobodę przy wyborze kontrahenta i oferty. A zatem, choć usługi budowlane nie należą do usług, z których konsumenci korzystają w sposób powszechny, to biorąc pod uwagę możliwość wyboru innej oferty, stopień zagrożenia

rozważanymi praktykami należało ocenić jako względnie umiarkowany. Podczas dokonywaniu oceny wagi naruszenia uwzględniono także okres stosowania kwestionowanych postanowień, (ok. 2 lat) Ostatecznie podsumowanie wagi stwierdzonych praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów pozwoliło Prezesowi UOKIK na ustalenie, iż łącznie waga naruszeń stosowanych przez Przedsiębiorcę w przedmiotowej sprawie, kształtuje się na poziomie 0,12 % przychodów osiągniętych przez niego w 2009r. Po ustaleniu kwoty bazowej przystąpiono do analizy, czy w niniejszej sprawie występowały okoliczności łagodzące i obciążające, które mogłyby mieć wpływ na wymiar kary. Okolicznością łagodzącą, która wystąpiła w niniejszej sprawie, jest zaniechanie przez przedsiębiorcę stosowania praktyki opisanej w pkt. I. niniejszej decyzji. Powyższa okoliczność skutkują obniżeniem kwoty bazowej o 30%. Obliczona w ten sposób kara pieniężna z tytułu naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie (...) w zakresie opisanym w pkt. I. sentencji decyzji została określona w wysokości 6.111 zł (słownie: sześć tysięcy sto jedenaście), co stanowi 0,084% przychodu Przedsiębiorcy oraz 0,84% maksymalnego wymiaru kary.

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

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

Kosztami postępowania są wydatki związane z korespondencją prowadzoną przez Prezesa UOKIK ze stroną i w związku z tym postanowiono obciążyć Przedsiębiorcę kosztami postępowania w wysokości 28 zł (słownie: dwadzieścia osiem). Koszty niniejszego postępowania przedsiębiorca obowiązany jest wpłacić na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie: **NBP O/O Warszawa 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000**.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie (...) w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c. – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej

doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura w Krakowie (31-011 Kraków, Pl. Szczepański 5).

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

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

Otrzymują:

1 x Kamil Kalczyński SM-Południe, Grupa Biznes Polska, adres do korespondencji:

35-304 Rzeszów, ul. Sikorskiego 13/1

1 x a/a