



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
TOMASZ CHRÓSTNY**

Lublin, dnia 12 października 2023 r.

RLU.611.2.2022.MW

p.o.

**Decyzja Nr RLU- 3/2023
(wersja jawna)**
informacje prawnie chronione oznaczono [xxx]

I. Na podstawie art. 23b ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2023 r. poz. 1689), po przeprowadzeniu wszczętego z urzędu postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, **Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów** uznaje postanowienia wzorców umów stosowane przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „Termy Uniejów” sp. z o.o. w Uniejowie z siedzibą w Uniejowie o treści:

1. *„Powierzchnia użytkowa Lokalu określona w Umowie jest powierzchnią określoną w fazie koncepcyjnej i może ulec zmianie, jednak nie więcej niż do 5% łącznej powierzchni lokalu. Zmiana powierzchni w granicach określonych powyżej (na + albo na -) nie powoduje zmiany ceny sprzedaży Lokalu” (§ 3 ust. 4 wzorca „Umowy o nabycie lokalu użytkowego”);*
2. *„Nabywca ma prawo wypowiedzieć Umowę w następujących przypadkach:
a) Powierzchnia Lokalu różni się o więcej niż +/- 5% od zakładanej w Umowie (...)” (§ 8 ust. 5 pkt a wzorca „Umowy o nabycie lokalu użytkowego”);*
3. *„Przeniesienie przez Nabywcę wszystkich bądź niektórych praw i obowiązków wynikających bądź uregulowanych Umową wymaga pisemnej zgody Inwestora, pod rygorem nieważności takiego przeniesienia” (§ 10 ust. 8 wzorca „Umowy o nabycie lokalu użytkowego”);*
4. *„Wszystkie ewentualne kwestie sporne powstałe na tle wykonania niniejszej umowy Strony rozstrzygać będą polubownie. W przypadku niedojścia do porozumienia, spory podlegają rozstrzygnięciu przez Sąd właściwy dla Inwestora” (§ 10 ust. 10 wzorca „Umowy o nabycie lokalu użytkowego”);*

za niedozwolone postanowienia umowne, o których mowa w art. 385¹ § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610), co stanowi naruszenie art. 23a ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2023 r. poz. 1689) i zakazuje ich wykorzystywania.

II. Na podstawie art. 23b ust. 2 pkt 1 i 2 pkt 1 i pkt 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nakłada na Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „Termy Uniejów” sp. z o.o. w Uniejowie z siedzibą w Uniejowie środki usunięcia trwających skutków naruszenia zakazu określonego w art. 23a ww. ustawy w postaci:

1. skierowania do konsumentów, którzy zawarli z Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej „Termy Uniejów” sp. z o.o. w Uniejowie z siedzibą w Uniejowie „Umowy o nabycie lokalu użytkowego” na podstawie wzorca o takiej samej nazwie, niezależnie od tego, czy nadal są właścicielami nabytych lokali, na piśmie, listem zwykłym lub na adres e-mailowy (podany przez konsumenta adres do korespondencji), w terminie 2 (dwóch) miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji, informacji o wydaniu przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów niniejszej Decyzji o treści:

„Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „Termy Uniejów” sp. z o.o. w Uniejowie z siedzibą w Uniejowie informuje, że Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Decyzją Nr RLU 3/2023 z dnia 12 października 2023 r. uznał za niedozwolone i zakazał stosowania następujących postanowień wzorca „Umowy o nabycie lokalu użytkowego” wykorzystywanych w obrocie z konsumentami:

1. *„Powierzchnia użytkowa Lokalu określona w Umowie jest powierzchnią określoną w fazie koncepcyjnej i może ulec zmianie, jednak nie więcej niż do 5% łącznej powierzchni lokalu. Zmiana powierzchni w granicach określonych powyżej (na + albo na -) nie powoduje zmiany ceny sprzedaży Lokalu” (§ 3 ust. 4);*
2. *„Nabywca ma prawo wypowiedzieć Umowę w następujących przypadkach: a) Powierzchnia Lokalu różni się o więcej niż +/- 5% od zakładanej w Umowie (...)” (§ 8 ust. 5 pkt a);*
3. *„Przeniesienie przez Nabywcę wszystkich bądź niektórych praw i obowiązków wynikających bądź uregulowanych Umową wymaga pisemnej zgody Inwestora, pod rygorem nieważności takiego przeniesienia” (§ 10 ust. 8);*
4. *„Wszystkie ewentualne kwestie sporne powstałe na tle wykonania niniejszej umowy Strony rozstrzygać będą polubownie. W przypadku niedojścia do porozumienia, spory podlegają rozstrzygnięciu przez Sąd właściwy dla Inwestora” (§ 10 ust. 10);*

Prawomocna decyzja o uznaniu postanowienia wzorca umowy za niedozwolone ma skutek wobec przedsiębiorcy, co do którego stwierdzono stosowanie niedozwolonego postanowienia umownego oraz wobec wszystkich konsumentów, którzy zawarli z nim umowę na podstawie wzorca wskazanego w decyzji. W związku z powyższym postanowienia te nie wiążą Panią/Pana, czyli są bezskuteczne. Bezskuteczność ta powstaje z mocy prawa i nie jest konieczne stwierdzenie jej na drodze sądowej. Klauzulę uznaną za abuzywną należy traktować tak, jakby w ogóle nie była zawarta w umowie.

Szczegółowe informacje dostępne są w Decyzji Prezesa UOKiK Nr RLU-3/2023 z dnia 12 października 2023 r. opublikowanej na stronie Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod adresem www.uokik.gov.pl”.

Podpis osoby uprawnionej do reprezentacji Spółki.”

2. zamieszczenia, na koszt Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej „Termy Uniejów” sp. z o.o. w Uniejowie z siedzibą w Uniejowie, na głównej stronie internetowej Spółki (w dacie wydania decyzji jest to strona: <https://www.aparthotel-termyuniejow.pl>), komunikatu o treści:

„W związku z Decyzją Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydaną w dniu 12 października 2023 r. Nr RLU-3/2023 Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „Termy Uniejów” sp. z o.o. w Uniejowie z siedzibą w Uniejowie informuje, że stosowało we wzorcu „Umowy o nabycie lokalu użytkowego” niedozwolone postanowienia umowne, o których mowa w art. 385¹ § 1 k.c. Szczegóły tutaj” (dalej jako: „Komunikat nr 1”), odsyłającego do podstrony zawierającej następujące oświadczenie (dalej jako: „Oświadczenie”):

„W związku z Decyzją Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydaną w dniu 12 października 2023 r. Nr RLU-3/2023 Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „Termy Uniejów” sp. z o.o. w Uniejowie z siedzibą w Uniejowie informuje, że stosowało w obrocie z konsumentami następujące niedozwolone postanowienia wzorca „Umowy o nabycie lokalu użytkowego”:

1. „Powierzchnia użytkowa Lokalu określona w Umowie jest powierzchnią określoną w fazie koncepcyjnej i może ulec zmianie, jednak nie więcej niż do 5% łącznej powierzchni lokalu. Zmiana powierzchni w granicach określonych powyżej (na + albo na -) nie powoduje zmiany ceny sprzedaży Lokalu” (§ 3 ust. 4);
2. „Nabywca ma prawo wypowiedzieć Umowę w następujących przypadkach: a) Powierzchnia Lokalu różni się o więcej niż +/- 5% od zakładanej w Umowie (...)” (§ 8 ust. 5 pkt a);
3. „Przeniesienie przez Nabywcę wszystkich bądź niektórych praw i obowiązków wynikających bądź uregulowanych Umową wymaga pisemnej zgody Inwestora, pod rygorem nieważności takiego przeniesienia” (§ 10 ust. 8);
4. „Wszystkie ewentualne kwestie sporne powstałe na tle wykonania niniejszej umowy Strony rozstrzygać będą polubownie. W przypadku niedojścia do porozumienia, spory podlegają rozstrzygnięciu przez Sąd właściwy dla Inwestora” (§ 10 ust. 10)

Prawomocna decyzja o uznaniu postanowienia wzorca umowy za niedozwolone ma skutek wobec przedsiębiorcy, co do którego stwierdzono stosowanie niedozwolonego postanowienia umownego, oraz wobec wszystkich konsumentów, którzy zawarli z nim umowę na podstawie wzorca wskazanego w decyzji. W związku z powyższym postanowienia te nie wiążą Panią/Pana, czyli są bezskuteczne. Bezskuteczność ta powstaje z mocy prawa i nie jest konieczne stwierdzenie jej na drodze sądowej. Klauzulę uznaną za abuzywną należy traktować tak, jakby w ogóle nie była zawarta w umowie.

Szczegółowe informacje dostępne są w Decyzji Prezesa UOKiK Nr RLU-3/2023 z dnia 12 października 2023 r. opublikowanej na stronie Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod adresem (tutaj zostanie dodane hipertączę (link) odsyłające do wersji jawnej decyzji w bazie decyzji dostępnej pod adresem www.uokik.gov.pl).

(podpis osoby uprawnionej do reprezentacji)”

Komunikat nr 1 oraz niniejsze Oświadczenie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „Termy Uniejów” sp. z o.o. w Uniejowie z siedzibą w Uniejowie złoży na swój koszt w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się przedmiotowej decyzji.

Komunikat nr 1 i Oświadczenie zostaną złożone w taki sposób, że:

- a) Komunikat nr 1 i Oświadczenie będą dostępne i utrzymywane przez okres co najmniej 3 miesiące od dnia zamieszczenia przedmiotowej informacji;
- b) Komunikat nr 1 zostanie zamieszczony w górnej części strony głównej serwisu Spółki dostępnego z poziomu strony internetowej (na dzień wydania decyzji strona główna serwisu jest dostępna pod adresem <https://www.aparthotel-termyuniejow.pl>) widoczny przez cały czas i bez możliwości zamknięcia informacji przez użytkownika (Komunikat nr 1 nie może przybrać formy np. rotacyjnego banera czy slajdera);
- c) Oświadczenie zostanie zamieszczone na podstronie serwisu Spółki, do której odsyłać będzie Komunikat nr 1, dostępnego z poziomu strony internetowej <https://www.aparthotel-termyuniejow.pl>, bez możliwości zamknięcia informacji przez użytkownika (Oświadczenie nie może przybrać formy np. rotacyjnego banera czy slajdera);
- d) tekst Komunikatu nr 1 i Oświadczenia, o których mowa w pkt b) i c), będzie wyjustowany oraz wpisany czarną czcionką (kod szesnastkowy RGB #000000) ARIAL na białym tle (kod szesnastkowy RGB #ffffff) z zachowaniem pogrubienia tekstu (bold) we wskazanych miejscach;
- e) wielkość czcionki użyta w Komunikacie nr 1 i w Oświadczeniu powinna odpowiadać wielkości czcionki zwyczajowo używanej w serwisie Przedsiębiorcy [w zakresie pkt b) i c) powyżej];
- f) w przypadku zmiany adresu internetowego, pod jakim dostępny jest serwis Spółki, Komunikat nr 1 i Oświadczenie, o których mowa w pkt b) i c) zostaną zamieszczone na każdej innej stronie internetowej zastępującej adres <https://www.aparthotel-termyuniejow.pl>;
- g) w przypadku zmiany nazwy Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej „Termy Uniejów” sp. z o.o. w Uniejowie z siedzibą w Uniejowie, jej przekształcenia lub przejścia praw i obowiązków na inny podmiot pod jakimkolwiek tytułem, publikacja zostanie zrealizowana odpowiednio przez lub za pośrednictwem Spółki lub następcy prawnego, ze wskazaniem nazw dawnej i nowej.

3. zamieszczenie komunikatu w serwisie Facebook o treści (dalej jako: „Komunikat nr 2”):

„Konsumencie, w związku z Decyzją Prezesa #UOKiK wydaną w dniu 12 października 2023 r. Nr RLU-3/2023 #aparthoteltermyuniejow informuje, że stosowało w obrocie z konsumentami niedozwolone postanowienia wzorca umowy oraz z tego tytułu otrzymała karę pieniężną. Niedozwolone postanowienia zamieszczone były we wzorcu „Umowy o nabycie lokalu użytkowego” i miały następującą treść:

1. *„Powierzchnia użytkowa Lokalu określona w Umowie jest powierzchnią określoną w fazie koncepcyjnej i może ulec zmianie, jednak nie więcej niż do 5% łącznej powierzchni lokalu. Zmiana powierzchni w granicach określonych powyżej (na + albo na -) nie powoduje zmiany ceny sprzedaży Lokalu” (§ 3 ust. 4);*

2. „Nabywca ma prawo wypowiedzieć Umowę w następujących przypadkach: a) Powierzchnia Lokalu różni się o więcej niż +/- 5% od zakładanej w Umowie (...)” (§ 8 ust. 5 pkt a);
3. „Przeniesienie przez Nabywcę wszystkich bądź niektórych praw i obowiązków wynikających bądź uregulowanych Umową wymaga pisemnej zgody Inwestora, pod rygorem nieważności takiego przeniesienia” (§ 10 ust. 8);
4. „Wszystkie ewentualne kwestie sporne powstałe na tle wykonania niniejszej umowy Strony rozstrzygać będą polubownie. W przypadku niedojścia do porozumienia, spory podlegają rozstrzygnięciu przez Sąd właściwy dla Inwestora” (§ 10 ust. 10);

Szczegółowe informacje na temat praktyk #aparthoteltermuniejow dostępne są w Decyzji Prezesa #UOKiK Nr RLU-3/2023 z dnia 12 października 2023 r. opublikowanej na stronie Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod adresem [tutaj zostanie dodane hiperłącze (link) odsyłające do wersji jawnej decyzji w bazie decyzji dostępnej pod adresem www.uokik.gov.pl].

Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „Termy Uniejów” sp. z o.o. w Uniejowie z siedzibą w Uniejowie opublikuje Komunikat nr 2 w terminie 1 miesiąca - od dnia uprawomocnienia się przedmiotowej decyzji, na swój koszt, na publicznie dostępnym profilu Spółki w serwisie Facebook (na dzień wydania decyzji serwis ten jest dostępny pod adresem www.facebook.pl) w ten sposób, że:

- a) Komunikat nr 2 będzie dostępny i utrzymywany na publicznie dostępnym profilu Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej „Termy Uniejów” sp. z o.o. w Uniejowie z siedzibą w Uniejowie prowadzonym w języku polskim (na dzień wydania decyzji profil ten jest dostępny pod adresem <https://www.facebook.com/AparthotelTermyUniejow/>) przez okres 3 miesięcy od dnia zamieszczenia przedmiotowej informacji na ww. profilu,
- b) Komunikat nr 2 zostanie zamieszczony w serwisie Facebook w sposób umożliwiający stałe zapoznanie się użytkownika z jego treścią, tj. tak by tekst Komunikatu nr 2 został umieszczony w Aktualnościach jako najbardziej aktualna informacja wyświetlona przez użytkownika ww. serwisu (Komunikat nr 2 powinien zostać przypięty),
- c) Komunikat nr 2 zostanie zamieszczony tak by był dostępny dla wszystkich użytkowników serwisu Facebook, tj. by w ustawieniach prywatności miał status „publiczny”,
- d) wielkość i rodzaj czcionki powinna odpowiadać wielkości i rodzajowi czcionki zwyczajowo używanej w serwisie Facebook,
- e) w przypadku zmiany nazwy Spółki, jej przekształcenia lub przejścia praw i obowiązków na inny podmiot pod jakimkolwiek tytułem, publikacja zostanie zrealizowana odpowiednio przez lub za pośrednictwem Spółki lub następcy prawnego, ze wskazaniem nazw dawnej i nowej.
- f) w razie zmiany treści sentencji decyzji lub jej uzasadnienia przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów lub sąd powszechny, w zakresie podlegającym obowiązkowi publikacji, należy obowiązek ten wykonać zgodnie ze zmienioną treścią decyzji.
- g) w przypadku zmiany adresu na profilu Facebook niniejsze zobowiązanie będzie odnosić się do strony na profilu Facebook funkcjonującej w czasie zamieszczenia Komunikatu 2.

III. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2023 r. poz.1689) **Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji**

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

Delegatura w Lublinie

ul. Ochotnicza 10 < 20-012 Lublin

tel. +48 81 532 54 48 < faks +48 81 532 08 26

lublin@uokik.gov.pl < www.uokik.gov.pl

5

i Konsumentów nakłada na Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „Termy Uniejów” sp. z o.o. w Uniejowie z siedzibą w Uniejowie, w związku z naruszeniem zakazu z art. 23a ww. ustawy, o którym mowa w pkt I.1- 4 sentencji Decyzji:

1. karę pieniężną w wysokości 32 065 zł (słownie: trzydzieści dwa tysiące sześćdziesiąt pięć złotych), za stosowanie postanowienia wzorca umowy określonego w pkt. I.1 niniejszej Decyzji, płatną do budżetu państwa;
2. karę pieniężną w wysokości 32 065 zł (słownie: trzydzieści dwa tysiące sześćdziesiąt pięć złotych), za stosowanie postanowienia wzorca umowy określonego w pkt. I.2 niniejszej Decyzji, płatną do budżetu państwa;
3. karę pieniężną w wysokości 32 065 zł (słownie: trzydzieści dwa tysiące sześćdziesiąt pięć złotych), za stosowanie postanowienia wzorca umowy określonego w pkt. I.3 niniejszej Decyzji, płatną do budżetu państwa;
4. karę pieniężną w wysokości 24 049 zł (dwadzieścia cztery tysiące czterdzieści dziewięć złotych) za stosowanie postanowienia wzorca umowy określonego w pkt. I.4 niniejszej Decyzji, płatną do budżetu państwa.

IV. Na podstawie art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775) w związku z art. 83 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2023 r. poz. 1689), **Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów** umarza postępowanie w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, stosowane przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „Termy Uniejów” sp. z o.o. w Uniejowie z siedzibą w Uniejowie w odniesieniu do postanowień o treści:

1. *„Nabywca zobowiązuje się uiścić na rzecz Spółki tytułem kaucji rezerwacyjnej kwotę 10 000 PLN (...). Strony traktują ww. płatność jako kaucję, gdyż na dzień zawarcia niniejszej umowy nie zostały spełnione warunki do podpisania umowy przedwstępnej oraz umowy najmu i w związku z tym nie jest jeszcze znane ostateczne przeznaczenie kaucji (płatność części pierwszej faktury, kara umowna, zwrot Nabywcy).” (§ 4 pkt 1 Umowy Rezerwacyjnej);*
2. *„Jeżeli w terminie określonym w § 2 niniejszej umowy (to jest w terminie do dnia 31.12.2017 r. lub w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia, o którym mowa w art. 2 pkt 3 niniejszej Umowy) nie zostanie zawarta umowa przedwstępna wraz umową najmu z jakichkolwiek przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Spółka zatrzyma Kaucję Rezerwacyjną, chyba, że Strony zgodnie postanowią wydłużyć termin umowy Przedwstępnej.” (§ 4 pkt 4 Umowy Rezerwacyjnej).*

V. Na podstawie art. 77 ust. 1 i art. 80 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2023 r. poz. 1689) oraz na podstawie art. 263 § 1 i art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775) w związku z art. 83 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, **Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów** obciąża Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „Termy Uniejów” sp. z o.o. w Uniejowie z siedzibą w Uniejowie kosztami postępowania opisanego w punkcie I. sentencji niniejszej Decyzji w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone w kwocie 110,75

zł (słownie: sto dziesięć 75/100) i zobowiązuje tego przedsiębiorcę do zwrotu tych kosztów Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej Decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 30 maja 2019 r. postanowieniem Nr RLU-22/2019 w sprawie o sygn. RLU.405.7.2019.MS, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej jako: Prezes Urzędu lub Prezes UOKiK) wszczął z urzędu postępowanie wyjaśniające mające na celu wstępne ustalenie, czy nastąpiło naruszenie uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, wstępne ustalenie, czy nastąpiło naruszenie uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz ustalenie, czy miało miejsce naruszenie chronionych prawem interesów konsumentów uzasadniające podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach w związku z usługami oferowanymi konsumentom przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „Termy Uniejów” Sp. z o.o. w Uniejowie z siedzibą w Uniejowie (dalej jako: „Spółka”) w ramach realizacji inwestycji pod nazwą „ApartHotel Termy Uniejów” zlokalizowanej w Uniejowie.

Na podstawie analizy przedstawionych przez Spółkę na etapie postępowania wyjaśniającego o sygnaturze akt RLU.405.7.2019.MS informacji i dokumentów, Prezes Urzędu powziął podejrzenie, iż w zakresie opisanym powyżej mogło dojść do naruszenia przez Spółkę zakazu stosowania we wzorcach umów zawieranych z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych, o których mowa w art. 385¹ § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, dalej jako: k.c.)¹, co może stanowić naruszenie art. 23a ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2021 r. poz. 275, z późn. zm. - dalej także: ustawa okik)².

Postanowieniem Nr RLU-28/2022 z dnia 11 maja 2022 r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu postępowanie administracyjne, zarzucając Spółce stosowanie niedozwolonych postanowień umownych, objętych rozstrzygnięciem w pkt I.1-4 i IV.1-2 sentencji niniejszej decyzji, o czym powiadomiono Spółkę pismem z dnia 11 maja 2022 r.
Dowód: karty akt 1-16 i 1363-1380

Prezes Urzędu zawiadomił również Spółkę o zaliczeniu w poczet dowodów w niniejszym postępowaniu materiału zgromadzonego w toku postępowania wyjaśniającego o sygn. akt: RLU.405.7.2019.MS.
Dowód: karta akt 17-18 i 1361-1362

Spółka ustosunkowując się do postawionych zarzutów, pismem z dnia 26 maja 2022 r. poinformowała, iż w jej ocenie, wskazane w zawiadomieniu postanowienia oznaczone jako pkt 1, 2, 5 i 6 (odpowiadające odpowiednio pkt I.1, I.2, IV.1. i IV.2 sentencji decyzji) obecnie nie mogą być zakwestionowane, ponieważ dotyczyły zdarzeń, które mogły ewentualnie

¹ aktualnie Dz.U. z 2023 r. poz. 1610

² aktualnie Dz.U. z 2023 r. poz. 1689

wystąpić w przeszłości. Spółka przychyliła się do stanowiska Prezesa Urzędu jedynie co do klauzuli oznaczonej pkt I.3 sentencji decyzji deklarując jej niezwłoczną zmianę i pozostawienia wyłącznie obowiązku poinformowania Inwestora o fakcie „przeniesienia przez Nabywcę wszystkich bądź niektórych praw i obowiązków wynikających bądź uregulowanych Umową”. Stanowiska tego Spółka nie podtrzymała w piśmie z dnia 24 czerwca 2022 r. wskazując, iż również w odniesieniu do tego postanowienia nie widzi podstaw do jego zmiany. Ponadto Spółka wskazała, iż żadne z zakwestionowanych postanowień wzorców umowy nie zostało wykorzystane w umowach zawartych z nabywcami lokali.

Dowód: karta akt 1381-1383

W stanowisku zamieszczonym w piśmie z dnia 15 grudnia 2022 r. oraz w piśmie z dnia 31 sierpnia 2023 r. Spółka podtrzymała swoje stanowisko, iż nie podziela oceny Prezesa UOKiK, co do abuzywności zakwestionowanych postanowień z pkt 1, 2, 3, 4, 5 i 6 sentencji Postanowienia o wszczęciu postępowania oraz przedstawiła swoją argumentację.

Dowód: karty akt 1466-1471 i 1602-1608

Pismem z dnia 2 grudnia 2022 r. Prezes UOKiK zawiadomił Spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy. Spółka skorzystała z tego uprawnienia.

Dowód: karta akt 1492-1494

Prezes UOKiK powiadomił Spółkę pismem z dnia 9 stycznia 2023 r. o otwarciu na nowo postępowania dowodowego i wezwał Spółkę do przedstawienia informacji o obrocie Spółki za rok 2022 r.

Dowód: karta akt 1509-1511

Postanowieniem nr RLU 42/2023 z dnia 23 sierpnia 2023 r. Prezes UOKiK sprostował Postanowienie nr RLU 29/2022 z dnia 11 maja 2022r. w zakresie dokumentów zebranych w postępowaniu wyjaśniającym zaliczonym w poczet materiału dowodowego sprawy o stosowanie niedozwolonych postanowień wzorców umowy.

Dowód: karta akt 1599-1601

Po złożeniu przez Spółkę informacji o wysokości obrotu za rok 2022 r. Prezes UOKiK ponownie zawiadomił Spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy. Spółka skorzystała z tego uprawnienia.

Dowód: karta akt 1593-1594 i 1598

Prezes Urzędu dokonał następujących ustaleń faktycznych

Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „Termy Uniejów” Sp. z o.o. w Uniejowie z siedzibą w Uniejowie, zostało wpisane do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (dalej jako: „KRS”) w dniu 12 lutego 2002 r. pod nr KRS 0000080411. Zgodnie z wpisem do KRS przedmiotem prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej jest działalność komunalna, w tym między innymi roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane. Jedynym udziałowcem Spółki jest Gmina i Miasto Uniejów.

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

Delegatura w Lublinie

ul. Ochotnicza 10 < 20-012 Lublin

tel. +48 81 532 54 48 < faks +48 81 532 08 26

lublin@uokik.gov.pl < www.uokik.gov.pl

Dowód: karty akt 1521- 1524

Spółka realizowała inwestycję polegającą na budowie obiektu hotelowego typu apartotel z infrastrukturą towarzyszącą o nazwie „Apartotel Termy Uniejów”. Uchwałą Rady Miasta w Uniejowie nr LII/430/2017 inwestycja została uznana za inwestycję celu publicznego na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 46 pkt 3 w związku z art. 38 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych. Cel publiczny zdefiniowano jako stworzenie warunków sprzyjających rozwojowi sportu, także przez budowę nowych obiektów sportowych, centrów odnowy biologicznej oraz bazy noclegowej we wszystkich formach na terenie Gminy Uniejów. Inwestycja została zakończona 16 sierpnia 2019 r., kiedy wydano prawomocne pozwolenie na użytkowanie obiektu.

Dowód: pismo z dnia 24 czerwca 2019 r. karty akt 27- 32, z dnia 5 sierpnia 2019r. karty akt 36-37

Potencjalnym klientom oferowano w okresie od maja 2017 r. do kwietnia 2019 r. nabycie w celu inwestycyjnym lokali użytkowych wraz z udziałem w częściach wspólnych lub też nabycie wyodrębnionej własności lokalu użytkowego „apartamentu hotelowego” z gwarantowaną stopą zysku (tzw. czynsz minimalny) 7%-7,5% rocznie. Pierwsza „Umowa rezerwacyjna” zawarta w oparciu o zakwestionowany wzorzec została zawarta 29 maja 2017 r. zaś ostatnia 8 grudnia 2017 r. Pierwsza „Umowa o nabycie lokalu użytkowego” zawarta w oparciu o zakwestionowany wzorzec została podpisana 19 grudnia 2017 r., zaś ostatnia 1 sierpnia 2019 r. Na podstawie ww. wzorców Spółka zawarła [xxx] „Umowy Rezerwacyjne” i [xxx] „Umów o nabycie lokalu użytkowego”.

Dowód: pismo z dnia 24 czerwca 2022 r. karty akt 1391–1395, pismo z dnia 31 sierpnia 2023r. karty akt 1602-1608

Spółka realizując ww. inwestycję zawierała umowy z potencjalnymi nabywcami lokali stosownie do etapu inwestycji. Najpierw zawierane były „Umowy Rezerwacyjne”, następnie „Umowy o nabycie lokalu użytkowego” i „Umowy Najmu”, a na końcu po wydaniu pozwolenia na użytkowanie obiektu - „Akty notarialne - Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego i sprzedaży”. Spółka przy podpisywaniu ww. umów wykorzystywała w obrocie z nabywcami lokali, którymi byli również konsumenci, wzorce umów pod nazwą: „Umowa rezerwacyjna”, „Umowa o nabycie lokalu użytkowego”, „Umowa Najmu”, „Akt notarialny - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego i sprzedaży”.

Dowód: pismo z dnia 6 sierpnia 2019 r karty akt 36-37, pismo z dnia 12 listopada 2020 r. karty akt 191- 445

Na dzień wydania niniejszej decyzji, zgodnie z oświadczeniem Spółki z dnia 23 września 2022r. „Umowy Rezerwacyjne” oraz „Umowy o nabycie lokalu użytkowego” nie funkcjonują już w obrocie prawnym, ponieważ wszyscy nabywcy lokali zawarli ze Spółką „Akty notarialne - Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego i sprzedaży”, które konsumują wcześniej zawarte „Umowy o nabycie lokalu użytkowego”, które z kolei konsumowały zawarte „Umowy Rezerwacyjne”.

Dowód: pismo z dnia 23 września 2022 r. karta akt 1487

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

Delegatura w Lublinie

ul. Ochotnicza 10 < 20-012 Lublin

tel. +48 81 532 54 48 < faks +48 81 532 08 26

lublin@uokik.gov.pl < www.uokik.gov.pl

Wzorzec umowy pod nazwą: „Umowa o nabycie lokalu użytkowego” zawierał następujące postanowienia (wymienione w pkt I.1- 4 sentencji niniejszej decyzji):

1. „Powierzchnia użytkowa Lokalu określona w Umowie jest powierzchnią określoną w fazie koncepcyjnej i może ulec zmianie, jednak nie więcej niż do 5% łącznej powierzchni lokalu. Zmiana powierzchni w granicach określonych powyżej (na + albo na -) nie powoduje zmiany ceny sprzedaży Lokalu” (§ 3 ust. 4);
2. „Nabywca ma prawo wypowiedzieć Umowę w następujących przypadkach:
a) Powierzchnia Lokalu różni się o więcej niż +/- 5% od zakładanej w Umowie (...)” (§ 8 ust. 5 pkt a);
3. „Przeniesienie przez Nabywcę wszystkich bądź niektórych praw i obowiązków wynikających bądź uregulowanych Umową wymaga pisemnej zgody Inwestora, pod rygorem nieważności takiego przeniesienia” (§ 10 ust. 8);
4. „Wszystkie ewentualne kwestie sporne powstałe na tle wykonania niniejszej umowy Strony rozstrzygać będą polubownie. W przypadku niedojścia do porozumienia, spory podlegają rozstrzygnięciu przez Sąd właściwy dla Inwestora” (§ 10 ust. 10).

Dowód: karty akt 203- 212 i 311-318

Wzorzec umowy pod nazwą: „Umowa Rezerwacyjna” zawierał następujące postanowienia (wymienione w pkt IV.1- 2 sentencji niniejszej decyzji):

5. „Nabywca zobowiązuje się uiścić na rzecz Spółki tytułem kaucji rezerwacyjnej kwotę 10 000 PLN (...). Strony traktują ww. płatność jako kaucję, gdyż na dzień zawarcia niniejszej umowy nie zostały spełnione warunki do podpisania umowy przedwstępnej oraz umowy najmu i w związku z tym nie jest jeszcze znane ostateczne przeznaczenie kaucji (płatność części pierwszej faktury, kara umowna, zwrot Nabywcy).” (§ 4 pkt 1);
6. „Jeżeli w terminie określonym w § 2 niniejszej umowy (to jest w terminie do dnia 31.12.2017r. lub w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia, o którym mowa w art. 2 pkt 3 niniejszej Umowy) nie zostanie zawarta umowa przedwstępna wraz umową najmu z jakichkolwiek przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Spółka zatrzyma Kaucję Rezerwacyjną, chyba, że Strony zgodnie postanowią wydłużyć termin umowy Przedwstępnej.” (§ 4 pkt 4)

Dowód: karty akt 194-197, 198-201

Obrót Spółki w 2022 r. liczony jako suma przychodów netto wskazanych w rachunku zysków i strat ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów pozostałych przychodów, innych przychodów operacyjnych i przychodów finansowych wyniósł [xxx].

Dowód: karty akt 1526-1566

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Naruszenie interesu publicznego

Stosownie do art. 1 ust. 1 ustawy oik, ochrona interesów przedsiębiorców i konsumentów podejmowana w ramach działań Prezesa Urzędu jest prowadzona w interesie publicznym. Ingerencja Prezesa Urzędu ma na celu ochronę interesów zbiorowości, a nie wprost poszczególnych, indywidualnych uczestników rynku. Naruszenie interesu publicznego

stanowi bezwzględny warunek uznania kompetencji Prezesa Urzędu do rozstrzygnięcia określonej sprawy. Interes publiczny zostaje naruszony wówczas, gdy działania przedsiębiorcy godzą w interesy ogólnospołeczne i dotyczą szerokiego kręgu uczestników rynku, zaburzając jego prawidłowe funkcjonowanie.

W opinii Prezesa Urzędu, rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny. Wiąże się z ochroną praw potencjalnie nieograniczonej liczby konsumentów, zainteresowanych inwestowaniem w lokale użytkowe z przeznaczeniem na wynajem, którzy mogli być narażeni na stosowanie przez Spółkę we wzorcach umów niedozwolonych postanowień umownych. Wprawdzie oferta Spółki dotyczyła tylko jednej inwestycji zlokalizowanej w Uniejowie, ale kierowana była za pośrednictwem m.in. stron internetowych do nieograniczonego kręgu potencjalnych nabywców z terenu całego kraju.

Zakwestionowane działania Spółki nie dotyczą więc interesów poszczególnych osób, których interesy miałyby charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, ale kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wynika z faktu posługiwania się przez Spółkę wzorcami umów przy oferowaniu usług konsumentom.

Należy jednocześnie podkreślić, że przepisy art. 385¹ i art. 385³ k.c., które stanowią materialną podstawę ingerencji Prezesa Urzędu w niniejszej sprawie, implementują do prawa krajowego Dyrektywę Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich (Dz. U. UE. L 95/29 z dnia 21 kwietnia 1993 r. - dalej także: dyrektywa 93/13 lub dyrektywa). Interpretacji tych przepisów należy zatem dokonywać w odniesieniu do uregulowań zawartych w dyrektywie. Zgodnie z preambułą dyrektywy, obowiązkiem państw członkowskich jest zapewnienie, aby umowy zawierane z konsumentami nie zawierały nieuczciwych warunków.

Należy tym samym uznać, że ochrona interesu publicznego w rozpatrywanej sprawie wyraża się także w konieczności zagwarantowania, by we wzorcach umów wykorzystywanych przez przedsiębiorców w relacjach z konsumentami nie występowały niedozwolone postanowienia umowne.

Ad I. Naruszenie art. 23a ustawy okik

Zgodnie z art. 23a ustawy okik, zakazane jest stosowanie we wzorcach umów zawieranych z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych, o których mowa w art. 385¹ § 1 k.c.

Odwołanie się do stosowania we wzorcach umów zawieranych z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c. powoduje, że zrekonstruowanie treści zakazu wynikającego z art. 23a ustawy okik wymaga sięgnięcia także do uregulowań kodeksowych, odnoszących się do wzorców umów i postanowień niedozwolonych. O ile bowiem art. 385¹ § 1 k.c. określa cywilnoprawne skutki zastosowania w umowie niedozwolonego postanowienia umownego, o tyle art. 23a ustawy okik ustanawia publicznoprawny zakaz w tym zakresie.

Zgodnie z art. 385¹ § 1 k.c. postanowienia umowy zawieranej z konsumentem niezgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny.

W świetle ww. przepisu, możliwość uznania postanowienia za niedozwolone zależna jest zatem od łącznego spełnienia następujących trzech przesłanek formalnych:

- 1) postanowienie jest stosowane przez przedsiębiorcę wobec konsumentów,
- 2) postanowienie nie dotyczy sformułowanych w sposób jednoznaczny głównych świadczeń stron,
- 3) postanowienie nie zostało indywidualnie uzgodnione, oraz dwóch przesłanek merytorycznych:
- 4) postanowienie kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami,
- 5) postanowienie narusza w sposób rażący interesy konsumenta.

Dla uznania danego postanowienia umowy za niedozwolone konieczne jest łączne wystąpienie przesłanki sprzeczności z dobrymi obyczajami wraz z jednoczesnym rażącym naruszeniem interesów konsumenta. Z reguły rażące naruszenie interesu konsumenta jest naruszeniem dobrych obyczajów, ale nie zawsze zachowanie sprzeczne z dobrymi obyczajami rażąco narusza ten interes.³

Kompetencja do uznania danego postanowienia za abuzywne należy do Prezesa UOKiK na podstawie art. 23b ust. 1 ustawy okik. Zgodnie z tym przepisem Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu postanowienia wzorca umowy za niedozwolone i zakazującą jego wykorzystywania, jeżeli stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art. 23a ustawy okik. W decyzji Prezes Urzędu przytacza treść postanowienia wzorca umowy uznanego za niedozwolone. Decyzja ta po uprawomocnieniu, zgodnie z art. 23d ustawy okik, ma skutek wobec przedsiębiorcy, co do którego stwierdzono stosowanie niedozwolonego postanowienia umownego oraz wobec wszystkich konsumentów, którzy zawarli z nim umowę na podstawie wzorca wskazanego w decyzji.

1. Status przedsiębiorcy

Zakaz wyrażony w art. 23a ustawy okik adresowany jest wyłącznie do przedsiębiorcy. Zgodnie z definicją przedsiębiorcy, zawartą w art. 4 pkt 1 ustawy okik pod pojęciem tym należy rozumieć m.in. przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 6 marca 2018r. Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2023 r. poz. 221 t.j.). W myśl art. 4 ust. 1 ww. ustawy, przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wykonująca działalność gospodarczą.

Działalność gospodarcza to zgodnie z art. 3 ww. ustawy zorganizowana działalność zarobkowa, wykonywana we własnym imieniu i w sposób ciągły. Za przedsiębiorcę uznaje się więc podmiot, który spełnia łącznie określone ww. przepisami kryteria podmiotowe i przedmiotowe: po pierwsze jest osobą fizyczną, osobą prawną lub jednostką organizacyjną niebędącą osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, po drugie wykonuje działalność gospodarczą.

Według informacji zamieszczonej w KRS Spółka jest wpisana pod nr KRS 0000080411. Spółka prowadzi działalność gospodarczą w sposób zorganizowany i ciągły. Spółka jest tym samym

³ por. wyrok Sądu Najwyższego (dalej: SN) z dnia 13 października 2010 r., sygn. akt I CSK 694/09

przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów ustawy okik, a zatem jej działania podlegają kontroli z punktu widzenia przepisów tej ustawy.

2. Postanowienia określające główne świadczenia stron

Przez pojęcie „głównych świadczeń stron” należy zasadniczo rozumieć elementy przedmiotowo istotne (*essentialia negotii*) umowy, które przyjmowane są przez strony na zasadzie wyraźnego, a nie domniemanego konsensusu, co wskazuje na indywidualne uzgodnienie treści tych postanowień. Nie ulega wątpliwości, że w praktyce są to postanowienia określające cenę oraz przedmiot świadczeń stron umowy. Za postanowienia określające świadczenia główne stron nie są natomiast uznawane postanowienia dotyczące świadczeń ubocznych, np. odsetki za opóźnienie, lub klauzule, które wywierają wpływ na wysokość świadczenia głównego, np. klauzule waloryzacyjne.⁴ Jak podkreśla się w orzecznictwie Sądu Najwyższego (dalej: SN), pojęcie głównych świadczeń stron należy interpretować raczej wąsko, w nawiązaniu do elementów przedmiotowo istotnych umowy. Ustawodawca posłużył się bowiem terminem „postanowienia określające główne świadczenia stron”, a nie zwrotem „dotyczące” takiego świadczenia, który ma szerszy zakres.⁵ Z drugiej jednak strony należy odnotować pogląd, iż dla określenia pojęcia głównego świadczenia stron nie ma przesądzającego znaczenia to, czy dane świadczenie należy do *essentialia negotii*. Z tej przyczyny zasięg tego pojęcia musi być zawsze ustalany *ad casum* z uwzględnieniem wszystkich postanowień oraz charakteru i celu zawieranej umowy.⁶

W niniejszej sprawie analizowane postanowienia umowne nie dotyczą głównych świadczeń stron umowy. Świadczeniami głównymi zawieranych przez Spółkę umów o nabycie lokalu użytkowego jest przeniesienie przez Spółkę własności lokali użytkowych wraz z przeniesieniem własności określonego udziału w częściach wspólnych na nabywców tych lokali i części wspólnych za określoną w umowie cenę płatną przez nabywców lokali i udziałów w częściach wspólnych. Świadczeniem głównym ze strony nabywców lokali jest zaś zapłata wynagrodzenia za przeniesienie własności określonego udziału w częściach wspólnych za określoną w umowie cenę.

3. Przesłanka braku indywidualnego uzgodnienia

W przypadku postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone przesłanka braku indywidualnego uzgodnienia nie ma znaczenia wobec abstrakcyjnego charakteru kontroli postanowienia wzorca umowy. Prezes UOKiK, nie bada w niniejszym postępowaniu konkretnych stosunków istniejących pomiędzy kontrahentami, ale wzorzec i treść hipotetycznych stosunków, jakie powstałyby pomiędzy Spółką, a potencjalnym konsumentem. Nie ma zatem znaczenia, czy jakaś konkretna umowa była między stronami negocjowana ani nawet czy wzorzec był, czy też nie był zastosowany przy zawieraniu jakiegokolwiek konkretnej umowy. Kontrola ta ma bowiem charakter oceny *ex ante* i obejmuje wzorzec, nie zaś konkretną umowę. Istotny jest zatem fakt, że Spółka

⁴ Wyrok SOKiK z dnia 1 marca 2007 r., sygn. akt XVII AmC 12/06

⁵ Wyrok SN z dnia 8 czerwca 2004 r., sygn. akt I CK 635/03

⁶ Wyrok SN z dnia 8 listopada 2012 r., sygn. akt I CSK 49/12

wprowadziła oceniane wzorce do obrotu, poprzez wystąpienie z ofertą zawarcia poszczególnych umów z ich wykorzystaniem.

Tym nie mniej, z materiału zgromadzonego w toku postępowania wynika, że Spółka na podstawie omawianego wzorca umowy faktycznie zawierała z konsumentami „Umowy o nabycie lokalu użytkowego”.

4. Sprzeczność z dobrymi obyczajami

Klauzula generalna dobrych obyczajów stanowi odesłanie do ocen uzasadniających reguły moralne opierające się na wartościach powszechnie akceptowanych w Polsce. Dobre obyczaje pojmowane są również jako reguły postępowania zgodne z etyką, moralnością i aprobowanymi społecznie normami i zasadami postępowania. Kryteriami decydującymi o sprzeczności z dobrymi obyczajami są wymóg nieusprawiedliwionego pokrzywdzenia i działanie wbrew dobrej wierze i uczciwości. Przyjmuje się, iż nieusprawiedliwione pokrzywdzenie zachodzi wówczas, gdy stosując ogólne warunki umów lub wzorce, próbuje się chronić własne interesy kosztem partnera, bez dostatecznego brania pod uwagę jego interesów i bez przyznania mu wyrównania z tego tytułu. Poprzez dobre obyczaje rozumiemy pewien powtarzalny wzorzec zachowań, który jest aprobowany przez daną społeczność lub grupę. Są to pozaprawne normy postępowania, którymi przedsiębiorcy winni się kierować. Ich treści nie da się określić w sposób wyczerpujący, ponieważ kształtowane są przez ludzkie postawy uwarunkowane zarówno przyjmowanymi wartościami moralnymi, jak i celami ekonomicznymi i związanymi z tym praktykami życia gospodarczego. Wszystkie one podlegają zmianom w ślad za zmieniającymi się ideologiami politycznymi i społeczno-gospodarczymi oraz przewartościowaniami moralnymi. W szczególności zaś, dobre obyczaje to normy postępowania polecające nienadużywanie w stosunku do słabszego uczestnika obrotu posiadanej przewagi kontraktowej.

Dobre obyczaje pozostają klauzulą generalną, która podlega konkretyzacji na okoliczność danego stanu faktycznego. Zgodnie z poglądem doktryny, sprzeczne z dobrymi obyczajami są działania, które zmierzają do niedoinformowania, dezorientacji, wywołania błędnego przekonania u klienta, wykorzystania jego niewiedzy lub naiwności czyli takie działanie, które potocznie określone jest jako nieuczciwe, nierzetelne, odbiegające *in minus* od przyjętych standardów postępowania⁷. W stosunkach z konsumentami „dobry obyczaj” powinien wyrażać się we właściwym informowaniu o przysługujących uprawnieniach, niewykorzystywaniu pozycji profesjonalisty i rzetelnym traktowaniu partnerów umów. W takich stosunkach szczególne znaczenie mają te oceny zachowań podmiotów w świetle dobrych obyczajów, które odwołują się do takich wartości jak: szacunek wobec partnera, uczciwość, szczerłość, zaufanie, lojalność, rzetelność i fachowość. Działanie wbrew dobrym obyczajom w zakresie kształtowania treści stosunku obligacyjnego wyraża się w tworzeniu przez partnera konsumenta takich klauzul umownych, które godzą w równowagę kontraktową tego stosunku.⁸

Pomocne przy ocenie abuzywnego charakteru postanowienia wzorca umowy w kontekście dobrych obyczajów może być dokonanie testu weryfikacji „przyzwoitości” danej klauzuli.

⁷ K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2002 r., str. 804

⁸ Wyrok SN z dnia 13 lipca 2005 r., sygn. akt I CK 832/04.

Należy w związku z tym zbadać, czy oceniane postanowienie wzorca umowy jest sprzeczne z ogólnym wzorcem zachowań przedsiębiorców wobec konsumentów. Wymaga to ustalenia, jak wyglądałyby prawa lub obowiązki konsumenta w braku takiej klauzuli lub przy zastosowaniu istniejących przepisów o charakterze dyspozytywnym. Jeżeli konsument byłby - na podstawie ogólnych przepisów - w lepszej sytuacji, gdyby konkretnego postanowienia wzorca nie było - należy przyjąć, że może ono mieć charakter abuzywny.⁹

5. Rażąco naruszenie interesów konsumenta

Daną klauzulę można uznać za abuzywną, kiedy umowne ukształtowanie praw i obowiązków konsumenta rażąco narusza jego interesy. Generalnie można przyjąć, iż chodzi tu o sytuacje, w których w sposób rażąco naruszona została równowaga interesów stron umowy i to przez to, iż jedna z nich wykorzystwała swoją przewagę, układając ogólne warunki lub wzorce umowne. Pojęcie „interesów” konsumenta należy interpretować szeroko, nie tylko jako niekorzystne ukształtowanie jego sytuacji ekonomicznej. Należy tu uwzględnić także takie aspekty, jak niedogodności organizacyjne, stratę czasu, dezorganizację, wprowadzenie w błąd, nierzetelne traktowanie, czy naruszenie prywatności konsumenta.¹⁰ Interpretacji, kiedy mamy do czynienia z rażąco naruszeniem interesów konsumenta, a kiedy z nierażąco, nie należy sprowadzać do kategorii czysto ekonomicznej, gdyż nie chodzi tu o kryteria rachunkowe, a więc porównanie pieniężnej wartości świadczeń. Określenie „rażąco należy odnieść do znacznego odbiegania przyjętego uregulowania od zasad uczciwego (słusznego) wyważenia praw i obowiązków. Za tego typu zasady konstruujące modelowe (optymalne) ukształtowanie praw i obowiązków umownych stron traktowane są przepisy ustawowe o charakterze dyspozytywnym. Stąd też nie jest możliwe ustalenie pewnych ogólnych kryteriów, których spełnienie w każdej sytuacji automatycznie prowadzić będzie do uznania, że interesy danego konsumenta zostały rażąco naruszone. Oznacza to, że ocena, czy postanowienia zawartej umowy rażąco naruszają interesy konsumenta, powinna być dokonywana in concreto, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danego przypadku. W tym zakresie zasadne jest sięgnięcie do dyrektywy 93/13, która stanowi, że daną klauzulę należy uznawać za niedozwoloną, gdy naruszając zasadę wzajemnego zaufania, powoduje znaczącą (istotną) i nieusprawiedliwioną dysproporcję praw i obowiązków na niekorzyść konsumenta (art. 3 ust. 1 dyrektywy). W związku z tym pojęcie „rażącego naruszenia interesów konsumenta” można utożsamiać z istotną i nieusprawiedliwioną dysproporcją praw i obowiązków na jego niekorzyść. Ponadto, przy określaniu stopnia naruszenia interesów konsumenta należy stosować nie tylko kryteria obiektywne (np. wielkość poniesionych czy groźących strat), lecz również względy subiektywne związane bądź to z przedsiębiorcą (np. renomą firmy), bądź to z konsumentami (np. seniorzy, dzieci). Konieczne jest zbadanie, jaki jest zakres groźących potencjalnemu konsumentowi strat lub niedogodności.¹¹

⁹ Wyrok SN z dnia 19 marca 2007 r., sygn. akt III SK 21/06

¹⁰ Wyrok SN z dnia 8 czerwca 2004 r., sygn. akt I CK 635/03

¹¹ Por. wyrok SA z Warszawy z dnia 13 marca 2014 r., sygn. akt VI ACa 1733/13; wyrok SOKiK z dnia 26 maja 2015 r., sygn. akt XVII AmC 2615/14

Jak wskazał w jednym z kluczowych orzeczeń Sąd Najwyższy - dokonując wykładni art. 385¹ k.c. - rażące naruszenie interesów konsumenta oznacza nieusprawiedliwioną dysproporcję praw i obowiązków na jego niekorzyść w określonym stosunku obligacyjnym.

Podsumowując, obie wskazane w art. 385¹ k.c. formuły prawne (tj. dobre obyczaje oraz rażące naruszenie interesów konsumentów) służą do oceny tego, czy standardowe klauzule umowne zawarte we wzorcu umownym przekraczają zakreślone przez ustawodawcę granice rzetelności kontraktowej twórcy wzorca w zakresie kształtowania praw i obowiązków konsumenta.

6. Klauzule szare

Pomocnym narzędziem w celu identyfikacji postanowień niedozwolonych pod kątem naruszenia dobrych obyczajów oraz rażącego naruszenia interesów konsumentów są tzw. klauzule szare. Ich przykładowy katalog określony został w art. 385³ k.c. i zawiera najbardziej typowe i znane z praktyki obrotu postanowienia naruszające równowagę kontraktową stron. Samo jednak zamieszczenie klauzuli wśród postanowień wymienionych w omawianym katalogu nie powinno przesądzać automatycznie o jej niedozwolonym charakterze. Nie jest bowiem wykluczone, iż konkretna klauzula, mimo iż objęta listą, nie ma niedozwolonego charakteru. W konkretnym przypadku może się okazać, iż nie prowadzi ona do rażącego naruszenia interesów konsumentów. Dlatego też katalog klauzul zawartych w art. 385³ k.c. należy traktować jako listę tzw. klauzul szarych. Jak wynika z orzecznictwa SN, postanowienie umowne, które zostało umieszczone w przykładowym katalogu nieuczciwych postanowień umownych nie jest *per se* nieuczciwym postanowieniem umownym. Treść tego katalogu nie przesądza statusu danego postanowienia jako niedozwolonego postanowienia umownego (postanowienia wzorca umowy). Wykaz ten należy kwalifikować jako swoistą wskazówkę co do rodzaju postanowień, które mogą budzić zastrzeżenia z punktu widzenia ich zgodności z interesami i uprawnieniami konsumentów.¹²

Ocena postanowień wzorców umów stosowanych przez Spółkę

Ad.I.1 sentencji decyzji: „Powierzchnia użytkowa Lokalu określona w Umowie jest powierzchnią określoną w fazie koncepcyjnej i może ulec zmianie, jednak nie więcej niż do 5% łącznej powierzchni lokalu. Zmiana powierzchni w granicach określonych powyżej (na + albo na -) nie powoduje zmiany ceny sprzedaży Lokalu” (§ 3 ust. 4 wzorca „Umowy o nabycie lokalu użytkowego”);

Ad.I.2 sentencji decyzji: „Nabywca ma prawo wypowiedzieć Umowę w następujących przypadkach: a) Powierzchnia Lokalu różni się o więcej niż +/- 5% od zakładanej w Umowie (...)” (§ 8 ust. 5 pkt a wzorca „Umowy o nabycie lokalu użytkowego”).

W ocenie Prezesa Urzędu obydwa ww. postanowienia mogą być oceniane łącznie, ponieważ dotyczą tego samego aspektu „Umowy o nabycie lokalu użytkowego”, stanowiąc niedozwolone postanowienia umowne, o których mowa w art. 385¹ § 1 k.c. oraz w art. 385³

¹² Wyrok SN z dnia 11 października 2007 r., sygn. akt III SK 19/07.

pkt 2 i pkt 20 k.c. Oddzielnie, każde z tych postanowień, stanowi o naruszeniu przez Spółkę zakazu z art. 23a ustawy okik.

Art. 385³ pkt 2 k.c. stanowi, iż „w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które: wyłączają lub istotnie ograniczają odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania”, natomiast art. 385³ pkt 20 k.c. stanowi, iż niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy.

W odniesieniu do pierwszego postanowienia wskazać należy, że postanowienie to zobowiązuje konsumenta do akceptacji faktu niedokonania rozliczenia ceny za lokal w przypadku, gdy powierzchnia lokalu okaże się mniejsza w stosunku do umówionej w granicach do 5%. Postanowienie to czytane łącznie z postanowieniem § 8 ust. 5 pkt a wzorca „Umowy o nabycie lokalu użytkowego” oznacza, że w takich wypadkach konsumentowi nie przysługuje również uprawnienie do wypowiedzenia umowy, musi zatem zaakceptować kupno lokalu o powierzchni mniejszej do 5 % od powierzchni określonej w „Umowie o nabycie lokalu użytkowego” bez prawa do domagania się zwrotu dokonanej nadpłaty o różnicę pomiędzy ceną lokalu określonego w „Umowie o nabycie lokalu użytkowego” a ceną lokalu wynikającą z umowy ostatecznej.

Na wstępie wskazać należy, iż Prezes UOKiK nie kwestionuje zasadności stanowiska Spółki, iż przewidziana w dokumentach projektowych powierzchnia lokalu może różnić się od faktycznej powierzchni wykazanej w dokumentacji powykonawczej i w pewnych granicach nie stanowi to o niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu umowy ze strony Spółki. Jednakże w ocenie Prezesa Urzędu, granice te zostały przez Spółkę przekroczone, bowiem Spółka, jako autor wzorca umowy, na podstawie którego zawierane były umowy z nabywcami lokali, nie przewidziała w treści wzorca żadnych uprawnień dla konsumentów w sytuacji zaistnienia różnicy w powierzchni nabywanego lokalu nie przekraczającej 5% (przede wszystkim obowiązku rozliczenia).

Wskutek zastosowania tego postanowienia konsument może bowiem zapłacić za zakup lokalu cenę większą o 5 % niż cena, którą zapłaciłby, gdyby uwzględniona została rzeczywista powierzchnia wybudowanego lokalu, co przekłada się na cenę za 1 m² lokalu wyższą nawet o 5% niż cena, którą zapłaciłby, gdyby uwzględniona została rzeczywista powierzchnia wybudowanego lokalu i strony dokonały w tym zakresie stosownych rozliczeń. Powołując się na ww. postanowienie, Spółka może tym samym otrzymać od konsumenta wynagrodzenie za świadczenie w części, którego w rzeczywistości nie wykonała, skoro konsument nie ma podstaw, aby domagać się rozliczeń lub też odstąpić od umowy. Biorąc pod uwagę rynkową cenę 1 m² powierzchni lokali może okazać się, że Spółka uzyska kosztem konsumenta kwotę kilku czy nawet kilkunastu tysięcy złotych. W opinii Prezesa Urzędu, abuzywności ww. postanowienia nie wyłącza równoczesny brak rozliczeń ceny w przypadku, gdy powierzchnia lokalu okaże się większa niż umówiona w granicach do 5%. Sytuacja konsumenta, który otrzyma lokal mniejszy, niż powierzchnia lokalu określona w „Umowie o nabycie lokalu użytkowego”, nie jest bowiem niczym rekompensowana, a tym bardziej nie jest rekompensowana możliwością otrzymania przez konsumenta lokalu o powierzchni większej. Ponadto, niezależnie od tego, z jaką zmianą powierzchni mamy w tym wypadku do czynienia, należy uwzględnić, że tej treści postanowienie w istocie powoduje, że konsument może zawrzeć umowę właściwą, w której jej istotne elementy tj. powierzchnia lokalu i cena za

1 m² zasadniczo różnią się od zapisów „Umowy o nabycie lokalu użytkowego”, a zatem konsument jest zmuszony zawrzeć zupełnie inną umowę ostateczną, niż wcześniej zaplanował i uzgodnił ze Spółką. Wywołuje to po stronie konsumenta już w momencie zawarcia „Umowy o nabycie lokalu użytkowego” niepewność co do cech (właściwości) świadczenia Spółki. Na jego podstawie konsument może faktycznie otrzymać lokal o powierzchni innej, niż przez siebie wybranej. Lokal jaki otrzyma konsument może być bowiem po wybudowaniu nawet o 5% większy albo o 5% mniejszy od tego, na jaki się zdecydował. Pomimo określenia ww. poziomu zmian powierzchni, do chwili wydania lokalu konsument nie wie, jaka będzie powierzchnia przekazanego mu lokalu. Może okazać się więc, że np. zamiast lokalu o powierzchni 50 m², konsument otrzyma lokal o 2 m² większy lub mniejszy, przy czym w każdym przypadku występowania różnicy pomiędzy powierzchnią projektowaną a powykonawczą mieszczącą się w granicach do 5%, przekazany konsumentowi lokal będzie zgodny z umową, a konsumentowi nie przysługuje prawo odstąpienia od takiej umowy. Nawet, jeśli konsument nie będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Spółki za większą, niż umówiona, powierzchnię lokalu, to jednak może sobie nie życzyć takiej zmiany, ponieważ nie musi jej ocenić dla siebie jako korzystnej. Przykładowo, od lokalu o większej powierzchni będzie musiał płacić wyższe opłaty eksploatacyjne, będzie musiał zakupić większą ilość materiałów wykończeniowych, czy dokonać większej zapłaty za prace wykończeniowe. Z kolei lokal o mniejszej powierzchni może nie spełniać oczekiwań konsumenta wskutek zmniejszenia jego funkcjonalności czy niemożności np. jego wykończenia w sposób uprzednio zamierzony. Pośrednio zatem zastosowanie tej treści postanowienia może powodować, że konsument będzie zobowiązany zaakceptować inną niż umówiona powierzchnię lokalu bez możliwości kwestionowania tego faktu. W takich wypadkach konsumentowi również powinno przysługiwać prawo do odstąpienia od umowy.

Stosownie do jednego z ujęć - mającego oparcie w orzecznictwie Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej - postanowienie umowne jest sprzeczne z dobrymi obyczajami, jeżeli kontrahent konsumenta, traktujący go w sposób sprawiedliwy, słuszny i uwzględniający jego prawnie uzasadnione roszczenia, nie mógłby racjonalnie spodziewać się, iż konsument ten przyjąłby takie postanowienie w drodze negocjacji indywidualnych¹³. Wynika to z założenia, że przedsiębiorca, który z przyczyn faktycznych lub prawnych może jednostronnie określić treść klauzuli wiążącej konsumenta, powinien zachować się lojalnie i uwzględnić jego uzasadnione interesy, kompensując w ten sposób brak rzeczywistego wpływu konsumenta na jej treść; jeżeli tego nie czyni, działa nielojalnie, a więc sprzecznie z dobrymi obyczajami. Dlatego Prezes Urzędu uznał, że pierwsze z kwestionowanych postanowień może godzić w dobre obyczaje, przejawiające się w rzetelnym traktowaniu konsumenta przez przedsiębiorcę. Za dobry obyczaj należy uznać w tym wypadku zapewnienie odpowiedniej ochrony nie tylko własnym interesom, ale uwzględnienie także słusznych interesów konsumenta.

W celu ustalenia, czy klauzula znacząco narusza interesy konsumenta, trzeba natomiast w szczególności wziąć pod uwagę, czy pogarsza ona położenie prawne konsumenta

¹³ por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2016 r., I CSK 125/15, OSNC-ZD 2017, nr A, poz. 9; por. też wyroki Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z dnia 14 marca 2013 r., C-415/11, M. Aziz przeciwko Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa (Catalunyacaixa), pkt 69, i z dnia 26 stycznia 2017 r., C-421/14, Banco Primus SA przeciwko J. Gutiérrez García, pkt 60, oraz postanowienie Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z dnia 14 listopada 2013 r., C-537/12 i C-116/13, Banco Popular Español SA przeciwko M. T. Rivas Quichimbo i W. E. Cun Pérez oraz Banco de Valencia SA przeciwko J. Valldeperas Tortos i María Ángeles Miret Jaume, pkt 66

w stosunku do tego, które - w braku umownej regulacji - wynikałoby z przepisów prawa, w tym dyspozytywnych¹⁴. W nawiązaniu do powyższego wskazać należy, iż gdyby we wzorcu umowy nie było postanowienia, które dopuszcza w ramach starannego wykonania umowy uprawnienie dla Spółki do zmiany powierzchni lokalu w stosunku do powierzchni ustalonej w „Umowie o nabycie lokalu użytkowego”, to wszelkie odstępstwa w powierzchni lokalu byłyby traktowane jako nienależyte wykonanie umowy, a w konsekwencji konsument mógłby od takiej umowy odstąpić, bez ponoszenia jakichkolwiek konsekwencji finansowych. Prawo odstąpienia od umowy jest bowiem w takiej sytuacji dla konsumenta swoistą gwarancją, że będzie mieć wybór, jeżeli okaże się, że powierzchnia lokalu po wybudowaniu różni się od tej wskazanej w umowie, tj. będzie mógł zdecydować, czy akceptuje bądź nie ww. zmiany i wyraża zgodę na dopłatę. Niewątpliwie bowiem podwyższenie ceny wiąże się z określonymi konsekwencjami finansowymi dla konsumenta, a brak prawa odstąpienia od umowy w tej sytuacji oznacza, że konsument musiałby ponieść nieprzewidziany wydatek, na zapłatę którego może nie być przygotowany finansowo. Jednocześnie strony umowy byłyby nadal związane postanowieniami „Umowy o nabycie lokalu użytkowego” dotyczącymi ceny lokalu. Zatem, gdyby ocenianego postanowienia nie było we wzorcu umowy sytuacja konsumenta byłaby korzystniejsza w porównaniu do jego praw i obowiązków ukształtowanych tym postanowieniem. Od woli konsumenta tylko zależałoby, czy dojdzie do podpisania umowy przeniesienia własności lokalu, (jeżeli zaakceptuje zmianę powierzchni) na warunkach finansowych określonych w „Umowie o nabycie lokalu użytkowego”. Tymczasem oceniane postanowienie z góry jednostronnie zastrzega, że zmiany powierzchni lokalu nie więcej niż do 5% łącznej powierzchni nie uprawniają konsumenta zmiany celu lokalu, przesądzając tym samym, iż umowa została należycie wykonana. Stąd też uznać należy, iż pierwsze z kwestionowanych postanowień rażąco narusza interesy konsumentów, tym samym zaś stanowi postanowienie niedozwolone, o którym mowa w art. 385¹ § 1 k.c. oraz 385³ pkt 2 i 20 k.c.

Drugie z powołanych postanowień przyznaje konsumentowi możliwość wypowiedzenia umowy, jednocześnie ograniczając te uprawnienia do sytuacji, gdy powierzchnia lokalu różni się więcej niż +/- 5% od zakładanej w umowie. Powyższe ograniczenie uniemożliwia konsumentowi zrezygnowanie z umowy w sytuacji, gdy powierzchnia lokalu różni się mniej niż +/- 5% od zakładanej w umowie. Stawia to konsumenta w sytuacji przymusowej, oznacza bowiem, że konsument musi zakupić lokal jako zgodny z zawartą umową, pomimo tego, iż zmiana powierzchni lokalu może mu nie odpowiadać. Jednocześnie w związku z treścią § 3 ust. 4 wzorca „Umowy o nabycie lokalu użytkowego” zwiększenie lub zmniejszenie powierzchni lokalu do 5% wyklucza żądanie rozliczeń finansowych pomiędzy stronami, co ostatecznie może powodować, że konsument chociaż zapłacił za lokal większy, to za tę samą cenę otrzymuje lokal mniejszy. Możliwe są również sytuacje, kiedy pomimo braku konieczności dopłaty do lokalu większego, konsument nie chce lecz jest zmuszony zakupić lokal większy, niż wcześniej zaplanował. Kwestionowane postanowienie może zatem naruszać interesy finansowe i pozafinansowe konsumenta, z przyczyn wskazanych przy omawianiu pierwszego z zakwestionowanych postanowień.

¹⁴ por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2007 r., III SK 21/06, OSNP 2008, nr 11-12, poz. 181, z dnia 11 października 2007 r., III SK 19/07, „Europejski Przegląd Sądowy” 2008, nr 8, s. 60, z dnia 29 sierpnia 2013 r., I CSK 660/12, z dnia 30 września 2015 r., I CSK 800/14, oraz z dnia 27 listopada 2015 r., I CSK 945/14; por. też wyroki Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z dnia 14 marca 2013 r., C-415/11, pkt 68, z dnia 16 stycznia 2014 r., C-226/12, pkt 21, oraz z dnia 26 stycznia 2017 r., C-421/14, pkt 59.

Ponadto wskazać należy, iż zgodnie z art. 385³ pkt 20 k.c., w takim przypadku konsumentowi przysługuje uprawnienie do odstąpienia od umowy, a nie uprawnienie do jej wypowiedzenia. Zgodnie bowiem z powołanym wyżej przepisem, w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonym postanowieniem umownym są postanowienia, które przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy. W przypadku odstąpienia od umowy, umowa uważana jest za niezawartą, a to co strony już świadczyły, ulega zwrotowi w stanie niezmienionym (art. 395 § 1 i 2 k.c.). Zatem w przypadku odstąpienia od umowy uprawnienie konsumenta do żądania zwrotu zaliczki (lub wpłaconych rat) wynika z treści obowiązujących przepisów. Żądanie zwrotu zaliczki może mieć miejsce już w momencie złożenia oświadczenia o odstąpieniu, zaś termin wymagalności tego roszczenia, zgodnie z art. 455 k.c., następuje niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do zwrotu zaliczki. Natomiast w przypadku umownego zastrzeżenia o wypowiedzeniu umowy, to sama umowa winna regulować obowiązek zwrotu środków pieniężnych już wpłaconych. „Umowa o nabycie lokalu użytkowego” stosowana w obrocie konsumenckim przez Spółkę w ogóle nie zawiera postanowień dotyczących obowiązku i terminu zwrotu konsumentowi wpłaconych już środków, poza tym, iż w § 8 ust. 6 ww. wzorca umowy wskazuje, iż „wypowiedzenie umowy przez Nabywcę może nastąpić za dwutygodniowym pisemnym wypowiedzeniem”. Oznacza to, że sytuacja konsumenta, który wypowiada umowę Spółce i zapłacił już ratę lub kilka rat jest gorsza, niż gdyby przysługiwało mu uprawnienie do odstąpienia od umowy. Czas oczekiwania na zwrot pieniędzy przez konsumenta, który wypowie umowę w sytuacji objętej hipotezą § 8 ust. 5a „Umowy o nabycie lokalu użytkowego” niezależnie od tego, iż już jest wydłużony 2 tygodniowym okresem wypowiedzenia, jest całkowicie uzależniony od decyzji Spółki, która może uwzględniając własne interesy zwlekać z ich zwrotem. W ocenie Prezesa Urzędu, wprowadzenie do wzorca umowy uprawnienia konsumenta do wypowiedzenia umowy zamiast do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy powierzchnia lokalu będzie odmienna od projektowanej o więcej, niż 5% powierzchni, może więc wiązać się dla konsumenta z trudnościami z odzyskaniem pieniędzy, a nawet ze stratą związaną ze spadkiem ich faktycznej wartości, jeżeli zwrot będzie opóźniony. Takie postanowienie wzorca umowy nie jest przy tym konsumentowi w żaden sposób rekompensowane. Odwołując się zatem do zasad lojalności, słuszności i sprawiedliwości, którymi powinien kierować się przedsiębiorca w relacjach z konsumentem, które to zasady nakazują uwzględnić uzasadnione interesy konsumenta, rekompensując w ten sposób brak rzeczywistego wpływu konsumenta na jej treść, w ocenie Prezesa Urzędu ww. postanowienie wzorca umowy tych zasad nie uwzględnia. Za dobry obyczaj należy uznać w tym wypadku zapewnienie odpowiedniej ochrony nie tylko własnym interesom przez przedsiębiorcę, ale uwzględnienie także słusznych interesów konsumenta. Dlatego Prezes Urzędu uznał, że drugie z postanowień z ww. przyczyn może godzić w dobre obyczaje, przejawiające się w rzetelnym traktowaniu konsumenta przez przedsiębiorcę.

Stosując natomiast test polegający na ustaleniu, czy oceniane postanowienie pogarsza położenie prawne konsumenta w stosunku do tego, które - w braku umownej regulacji - wynikałoby z przepisów prawa, w tym dyspozytywnych, stwierdzić należy, iż przewidziane we wzorcu umowy uprawnienie do wypowiedzenia umowy może prowadzić do pogorszenia sytuacji finansowej konsumenta w porównaniu do uprawnień, jakie by mu przysługiwały wg regulacji ogólnych kodeksu cywilnego, regulujących prawo odstąpienia od umowy. Jak wskazano wyżej, w przypadku rozwiązania przez konsumenta umowy w drodze

wypowiedzenia, tylko od decyzji Spółki zależy kiedy zwróci konsumentowi wpłacone pieniądze. Oznacza to, że zamieszczenie w treści wzorca umowy takiego postanowienia pogarsza sytuację konsumenta w porównaniu, gdyby takiego postanowienia w ogóle w treści wzorca nie zamieszczono. Postanowienie to preferuje bowiem jedynie interesy Spółki, która bez żadnych konsekwencji prawnych może wstrzymać zwrot kwot wpłaconych przez konsumenta. Powyższe oznacza, że postanowienie również rażąco narusza interesy konsumentów, a zatem może stanowić postanowienie abuzywne w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c. Kwestionowane postanowienie może ponadto spełniać przesłanki klauzuli abuzywnej z art. 385³ pkt 2 k.c. Należy zauważyć, że na podstawie ww. postanowienia Spółka może przekazać konsumentowi lokal nieodpowiadający ustalonym właściwościom i nie poniesie z tego tytułu odpowiedzialności względem konsumenta odpowiadającej wielkości szkody po stronie konsumenta.

Prezes UOKiK nie zgadza się z argumentacją Spółki, iż skoro przedmiotowe klauzule dotyczyły lokali o charakterze użytkowym, a więc ze swojej natury lokali inwestycyjnych, a nie lokali zabezpieczających podstawowe potrzeby mieszkaniowe konsumentów, to w konsekwencji, realizowana przez Prezesa Urzędu ochrona nie powinna sięgać tak daleko, jak to ma miejsce w przypadku lokali mieszkalnych.

W ocenie Prezesa UOKiK, argumentacja Spółki zmierza de facto do wykazania, iż z uwagi na przedmiot umowy, oceniane wzorce umowy nie stanowią wzorca umowy konsumenckiej, a zatem nie zasługują na ochronę przewidzianą ustawą okik. Zdaniem Spółki, tylko wzorce umowy konsumenckiej podlegają kontroli instytucji niedozwolonych postanowień z art. 385¹-385³ k.c. Dokonując wykładni językowej i funkcjonalnej art. 385¹-385³ k.c. normujących instytucję niedozwolonych postanowień umowy konsumenckiej, zarówno krajowych, jak i dyrektywy 93/13, stwierdzić należy, iż ich celem jest efektywna i skuteczna ochrona konsumenta przed umowami standardowymi. Natomiast odwołując się do definicji konsumenta z art. 22¹ k.c. za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą z przedsiębiorcą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Nabycie przez osobę fizyczną lokalu użytkowego w celu inwestycyjnym nie pozbawia go statusu konsumenta, o ile czynność prawna nie została dokonana bezpośrednio w ramach prowadzonej przez daną osobę działalności gospodarczej lub zawodowej. Jednoznacznie zatem należy stwierdzić, iż art. 23 a ustawy okik chroni w takim samym stopniu konsumentów, którzy nabyli lokal nie w celu mieszkaniowym, lecz w celu inwestycyjnym, jak i konsumentów, którzy nabyli lokal w celu zabezpieczenia ich potrzeb mieszkaniowych. Stanowisko to przedsiębiorca zmodyfikował w piśmie z dnia 31 sierpnia 2023 r. twierdząc, iż oferta Spółki w zakresie nabycia lokali o przeznaczeniu inwestycyjnym kierowana była do szczególnej kategorii konsumentów, o większej niż przeciętna świadomości prawnej i ekonomicznej, z czego wywodzi, iż konsument mógł się wcześniej zapoznać z treścią wzorca „Umowy o nabycie lokalu użytkowego” i powinien posiadać odpowiednią wiedzę pozwalającą mu na zrozumienie skutków i ryzyka wydania mu ostatecznie lokalu o większej lub o 5 % mniejszej powierzchni. Informacja ta nie była ukrywana przed konsumentem czy komunikowana w sposób mogący wprowadzić go w błąd. Skoro zatem, jak wywodzi Spółka, konsument podpisał umowę, to ryzyko takiej zmiany powierzchni nabywanego lokalu akceptował i godził się na nie. Powyższa argumentacja, w ocenie Prezesa UOKiK, jest bezprzedmiotowa, bowiem w abstrakcyjnej kontroli wzorców umowy, dokonywanej przez organ na podstawie art. 23 a ustawy okik, nie bada się konkretnych stosunków istniejących pomiędzy kontrahentami, ale wzorzec i treść

hipotetycznych stosunków, jakie powstałyby pomiędzy Spółką, a potencjalnym konsumentem. Nie ma zatem znaczenia, czy jakaś konkretna umowa była między stronami negocjowana ani nawet czy wzorzec był, czy też nie był zastosowany przy zawieraniu jakiegokolwiek konkretnej umowy. W kontekście powyższego, argumentacja Spółki, co do posiadania przez potencjalnych nabywców lokali większego jak przeciętny poziomu wiedzy prawnej i ekonomicznej jest bezprzedmiotowa.

Nie jest słuszny również argument Spółki, iż nabywcom lokali użytkowych nabytych w celach inwestycyjnych nie przysługuje ochrona z art. 385¹- 385³ k.c., skoro w tę sferę nie ingerują przepisy ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2021 poz. 1445). System prawa przewiduje taką samą ochronę dla wszystkich konsumentów przed stosowaniem niedozwolonych postanowień wzorców umowy, nie przewidując żadnych preferencji dla nabywców lokali mieszkalnych a inaczej traktując nabywców lokali użytkowych nabytych w celach inwestycyjnych. Powołana przez Spółkę ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego nie jest aktem prawnym, który kompleksowo zapewniałby ochronę jej adresatom we wszystkich obszarach. Jednym z aktów uzupełniających tą ochronę są przepisy art. 385¹-385³ k.c., które chronią konsumentów przed stosowaniem przez przedsiębiorców we wzorcach umowy postanowień niedozwolonych, a którą to ochronę realizuje Prezes Urzędu na podstawie art. 23 a ustawy okik.

Powołana przez Spółkę „symetryczność” zakwestionowanej klauzuli, która w ocenie Spółki polega na tym, że prawa konsumenta są w niej chronione w takim samym stopniu jak prawa przedsiębiorcy, nie ma wpływu na jej ocenę jako postanowienia abuzywnego. Dokonując abstrakcyjnej kontroli postanowień wzorców umowy, Prezes Urzędu przyjmuje pewne stany faktyczne, jakie z dużym prawdopodobieństwem mogłyby wystąpić i wpłynąć na prawa i obowiązki konsumenta, w tym również te najbardziej niekorzystne. Stosując zakwestionowane postanowienia w hipotetycznym stosunku obligacyjnym, to możliwa jest jedynie rozłączana sytuacja, iż lokal okaże się mniejszy o 5% niż określono w umowie lub większy o 5%. W hipotetycznym stosunku prawnym niedobór powierzchni nabytego lokalu nigdy nie zostanie zrekompensowany potencjalnemu nabywcy lokalu jej większą powierzchnią. Zatem ryzyko straty nie jest wbrew twierdzeniom Spółki rozłożone równo na obie strony umowy i nie realizuje postulatu równowagi kontraktowej. Ponadto konieczność nabycia przez konsumenta lokalu o większej powierzchni niż założono w umowie rezerwacyjnej może również rażąco naruszać interesy konsumenta, co wykazano powyżej. Tym samym, oceniając naruszenie lub zagrożenie interesów konsumenta w określonym, hipotetycznym stanie faktycznym, stwierdzić należy, iż takie naruszenie może mieć miejsce, oraz ma ono charakter rażący.

Bez znaczenia dla oceny abuzywności ww. postanowień jest również kwestia oceny zachowania Spółki *post factum*, które zdaniem Spółki potwierdziło, iż zamiarem oraz celem umowy (art. 65 § 2 k.c.) nie było w jakimkolwiek zakresie naruszenie interesów konsumentów. Po pierwsze wskazać należy, iż zgodnie z treścią Uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2018 r. zapadłej w sprawie sygn. akt III CZP 29/17, oceny, czy postanowienie umowne jest niedozwolone (art. 385¹ § 1 k.c.), dokonuje się według stanu z chwili zawarcia umowy, zatem późniejsze okoliczności na tę ocenę nie mają wpływu. Ponadto ocena abuzywności postanowień wzorca ma charakter abstrakcyjny, co oznacza, iż dokonuje się jej w oderwaniu od konkretnego stosunku umownego, stąd też dla tej oceny irrelevantne pozostają intencje przedsiębiorcy, kwestia winy przedsiębiorcy,

czy też okoliczności dotyczące wykonywania umów zawartych na podstawie kwestionowanego wzorca umowy. Dlatego, dla oceny abuzywności ww. postanowień nie ma znaczenia, że wobec żadnego konsumenta- nabywcy lokalu kwestionowane postanowienia nie znalazły zastosowania.

Nie sposób zgodzić się z twierdzeniami Spółki, iż w świetle analizy leksykalnej umowy przez jej wypowiedzenie należy rozumieć odstąpienie od umowy i z racji tego obojętne dla interesów konsumenta jest czy Spółka przyznaje mu uprawnienie do rozwiązania umowy w drodze wypowiedzenia, czy też do odstąpienia od niej, skoro w jej ocenie również w przypadku wypowiedzenia umowy konsument może żądać zwrotu zaliczki na zasadach ogólnych lub dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych. Prezes Urzędu wskazał, iż fakt braku uregulowania we wzorcu umowy obowiązku i terminu zwrotu przez Spółkę kwot wpłaconych przez konsumenta w przypadku jej wypowiedzenia, stawia konsumenta w gorszej sytuacji faktycznej i prawnej, niż gdyby konsument realizował swoje uprawnienia do odstąpienia od umowy. Powyższa analiza abstrahuje od deklarowanego przez Spółkę celu wprowadzenia tej instytucji jak również od faktu, iż zakwestionowane postanowienia wzorca umowy nie zostały wykorzystane w obrocie, ponieważ w żadnym przypadku nie doszło do sytuacji, gdy ostateczna powierzchnia lokalu okazała się mniejsza lub większa o 5% od powierzchni określonej w „Umowie o nabycie lokalu użytkowego”. Nie jest zatem tak, jak twierdzi Spółka w piśmie z dnia 31 sierpnia 2023 r., iż skorzystanie przez konsumenta z uprawnienia przyznanego jej w kwestionowanym postanowieniu, nie pociąga dla niego żadnych negatywnych konsekwencji, które narażają jego interesy.

Analizowane postanowienia kształtują zatem prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszają jego interesy, zatem stanowią one postanowienia niedozwolone, o których mowa art. 385¹ § 1 oraz art. 385³ pkt 2 i 20 k.c., co stanowi naruszenie art. 23a ustawy okik.

Ad.1.3 sentencji decyzji: „Przeniesienie przez Nabywcę wszystkich bądź niektórych praw i obowiązków wynikających bądź uregulowanych Umową wymaga pisemnej zgody Inwestora, pod rygorem nieważności takiego przeniesienia.” (§ 10 ust. 8 wzorca „Umowy o nabycie lokalu użytkowego”).

Jak wyjaśniła Spółka, zamieszczenie ww. postanowienia w treści wzorca umowy uzasadnione było faktem, że przedsięwzięcie ze swojej natury traktowane było jako inwestycja wieloletnia, wymagająca stałej i systematycznej współpracy na linii inwestor - nabywcy lokali użytkowych. To natomiast implikowało konieczność wpływu inwestora co najmniej w początkowej fazie przedsięwzięcia na proces przenoszenia praw i obowiązków wynikających z umowy na nowe podmioty (dotychczas nieznanne inwestorowi). Było to więc uzasadnione ściśle sprecyzowanym celem gospodarczym. Spółka w piśmie z dnia 26 maja 2022 r. zgodziła się z postawionym zarzutem i zadeklarowała natychmiastowe usunięcie postanowienia z treści wzorca umowy w części dotyczącej uzależnienia ważności przeniesienia własności lokalu na osoby trzecie od pozyskania pisemnej zgody inwestora, przy pozostawieniu obowiązku poinformowania inwestora o fakcie przeniesienia własności. W piśmie z dnia 24 czerwca 2022 r. zmieniła jednakże swoje stanowisko, twierdząc iż jej modyfikacja jest aktualnie niecelowa i w istocie niemożliwa, ponieważ wzorzec ten nie jest już aktualnie stosowany przez Spółkę w obrocie. Wszystkie lokale zostały zbyte, brak jest zatem praw i obowiązków, które mogłyby zostać przeniesione. Ponadto przedmiotowa

klauzula jest zgodna z zasadami ogólnymi kodeksu cywilnego, które stanowią o niedopuszczalności zbycia jakichkolwiek praw i obowiązków bez zgody drugiej strony.

W ocenie Prezesa Urzędu, Spółka wykorzystując swoją pozycję, uzależnia prawo konsumenta do dokonania przeniesienia niektórych lub wszystkich praw i obowiązków wynikających z umowy, od wyrażenia zgody w tym przedmiocie przez Spółkę, co praktycznie pozbawia konsumenta uprawnienia do swobodnego dokonania przelewu wierzytelności. W świetle art. 509 § 1 k.c. wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew)¹⁵, chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Zamieszczenie w treści wzorca umowy stosowanego w obrocie konsumenckim takiego zastrzeżenia, podlega ocenie, jako potencjalne postanowienie niedozwolone.

W nawiązaniu do okoliczności sprawy, przedmiotem „Umowy o nabycie lokalu użytkowego” jest zobowiązanie ze strony inwestora do wybudowania obiektu oraz zobowiązanie stron do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Nabywca lokalu ma również obowiązek zapłaty na rzecz Spółki ceny kupna lokalu. Konsument na mocy ww. umowy posiada zatem wierzytelność do Spółki o wybudowanie obiektu oraz do zawarcia z nim umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz obowiązek zapłaty określonej kwoty pieniężnej. Zdaniem Prezesa UOKiK konsument może zbyć te prawa i obowiązki na rzecz osoby trzeciej bez konieczności pozyskania zgody Spółki. Przeciwny pogląd Spółki, tj. uzależniający dokonanie takiej czynności przez konsumenta od wyrażenia przez Spółki zgody, mógłby de facto (w przypadku braku takiej zgody) uniemożliwić konsumentowi zbycie planowanej inwestycji w sytuacji zmiany jego planów.

Zdaniem Prezesa UOKiK, niezależnie od etapu inwestycji brak jest przyczyny, która uzasadniłaby zamieszczenie w treści wzorca umowy postanowienia, ograniczającego możliwość przeniesienia przez konsumenta wszystkich praw i obowiązków wynikających z umowy na osobę trzecią od uzyskania pisemnej zgody Spółki pod rygorem nieważności takiego przeniesienia. Spółka uzasadniając zamieszczenie we wzorcu umowy postanowienia wskazała, iż na wczesnym etapie inwestycji wymagana była stała i systematyczna współpraca na linii inwestor - nabywcy lokali użytkowych. Jednak, zdaniem Prezesa Urzędu, takie uzasadnienie nie wskazuje racjonalnych i obiektywnych przyczyn, które uzasadniałyby zamieszczenie tego postanowienia we wzorcu umowy. Bezpodstawne jest założenie Spółki, że bez jej zgody na przeniesienie przez konsumenta „wszystkich bądź niektórych praw i obowiązków wynikających bądź uregulowanych Umową” na inny podmiot realizacja inwestycji byłaby w jakikolwiek sposób zagrożona. Należy pamiętać, iż zastrzeżenie umowne uzależniające dokonanie przelewu wierzytelności od zgody dłużnika stanowi wyjątek od ogólnej zasady, według której wierzyciel może przenieść wierzytelność bez zgody dłużnika. O ile w przypadku dwóch równorzędnych podmiotów dokonanie przewidzianego prawem zastrzeżenia jest w pełni dopuszczalne, o tyle w przypadku umów zawieranych przez profesjonalnie działającego przedsiębiorcę z konsumentem, przy użyciu nie podlegającego negocjacom wzorca umownego, wzbudza uzasadnione wątpliwości.

Z treści kwestionowanego postanowienia nie wynika również, przeniesienie których konkretnie praw i obowiązków wymaga zgody Inwestora, a których takiej zgody nie wymaga.

¹⁵ Zgodnie z art. 509 § 2 k.c. wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, w szczególności o zaległe odsetki.

Brak dokładnego sprecyzowania przez Spółkę ww. kwestii powoduje z jednej strony, że konsument nie wie, w których przypadkach ma ubiegać się o zgodę Spółki, z drugiej zaś strony Spółka może zastrzec konieczność uzyskania swojej zgody w każdym przypadku. Dodatkowo, udzielenie takiej zgody ma charakter zupełnie arbitralny ze strony Spółki, brak jest bowiem wskazania w treści wzorca jakichkolwiek kryteriów, od których udzielenie takiej zgody jest uzależnione, a co dawałoby konsumentowi już w momencie podpisywania umowy jasność odnośnie zasad postępowania w takim przypadku. W praktyce może okazać się, iż Spółka nie wyrazi takiej zgody, a przez to uniemożliwi konsumentowi dysponowanie prawami i obowiązkami wynikającymi z umowy, co może okazać się niekorzystne dla jego interesów. W określonym stanie faktycznym przedsiębiorca może zaskoczyć konsumenta takimi warunkami, które ustalone jednostronnie nie będą mieć charakteru obiektywnego, a będą zabezpieczać jedynie jego interesy. Ponadto wskazać należy, iż zastrzeżone na rzecz Spółki uprawnienie ma charakter jednostronny, bowiem tożsame uprawnienie nie przysługuje konsumentom. Narusza to zasadę równowagi praw i obowiązków stron stosunku zobowiązaniowego na niekorzyść konsumenta.

Za dobry obyczaj należy uznać w tym wypadku zapewnienie odpowiedniej ochrony nie tylko własnym interesom, ale uwzględnienie także słuszych interesów konsumenta, traktowanie go jako równoprawnej strony stosunku zobowiązaniowego. Zatem z uwagi na ukształtowanie treści postanowienia z naruszeniem zasad równowagi kontraktowej stron stosunku obligacyjnego, uznać należy, że mogło dojść do naruszenia dobrego obyczaju.

Stosując natomiast test polegający na ustaleniu, czy oceniane postanowienie pogarsza położenie prawne konsumenta w stosunku do tego, które - w braku umownej regulacji - wynikałoby z przepisów prawa, w tym dyspozytywnych, stwierdzić należy, iż zastrzeżone we wzorcu umowy na rzecz Spółki jednostronne uprawnienie do wyrażenia zgody na „przeniesienie przez Nabywcę wszystkich bądź niektórych praw i obowiązków wynikających bądź uregulowanych Umową” prowadzi do pogorszenia sytuacji prawnej konsumenta w porównaniu do uprawnień, jakie by mu przysługiwały wg regulacji ogólnych kodeksu cywilnego. Zgodnie z obowiązującymi przepisami k.c. prawa konsumenta do przeniesienia jego praw i obowiązków na inny podmiot nie są ograniczone, zatem konsument w ogóle nie musiałby zwracać się do Spółki o zgodę na powyższe lub też nie musiałby podejmować dodatkowych działań, gdyby zgody takiej nie otrzymał. W konsekwencji, prawa konsumenta w kwestionowanym postanowieniu wzorca umowy zostały ukształtowane z jego pokrzywdzeniem, a na korzyść przedsiębiorcy, co świadczy o rażącym naruszeniu praw konsumentów.

Biorąc pod uwagę powyższe nie sposób zgodzić się z argumentacją Spółki, iż przedmiotowa regulacja odzwierciedla regulację ustawową, tym bardziej, iż pełnomocnik Spółki nie wskazuje na przepisy prawa, które odzwierciedlałyby treść zakwestionowanego postanowienia.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że postanowienie warunkujące ważność przeniesienia praw i obowiązków umownych od zgody przedsiębiorcy, stanowi klauzulę niedozwoloną, o której mowa w art. 385¹ § 1 k.c., a tym samym stanowi naruszenie art. 23 a ustawy okik.

Ad.I.4 sentencji decyzji

„Wszystkie ewentualne kwestie sporne powstałe na tle wykonania niniejszej umowy Strony rozstrzygać będą polubownie. W przypadku niedojścia do porozumienia, spory podlegają rozstrzygnięciu przez Sąd właściwy dla Inwestora.” (§ 10 ust. 10 wzorca „Umowy o nabycie lokalu użytkowego”).

Postanowienie o poddaniu sporu mogącego wynikać z umowy o nabycie lokalu użytkowego do rozpoznania przez sąd właściwy według miejsca siedziby Spółki, stanowiący w swej istocie wyłączenie zasady właściwości ogólnej i przemiennej sądu, może stanowić dolegliwość dla konsumenta poprzez ograniczenie możliwości realizacji przysługujących mu uprawnień.

Kodeks postępowania cywilnego rozróżnia dwa rodzaje właściwości miejscowej: właściwość ogólną i właściwość szczególną. Podstawę do określenia właściwości ogólnej stanowi miejsce zamieszkania pozwanego - art. 27 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 ze zm., dalej: k.p.c.). Do właściwości szczególnej zalicza się natomiast: właściwość przemianą i właściwość wyłączną.

Zgodnie z art. 38 § 1 k.p.c. powództwo o:

- 1) własność lub inne prawa rzeczowe na nieruchomości,
- 2) posiadanie nieruchomości,
- 3) roszczenia wynikające z art. 231 wzniesienie budynku na cudzym gruncie Kodeksu cywilnego,
- 4) roszczenia wynikające z art 224- 228 i art. 230 k.c. o ile są związane z nieruchomością - wytacza się wyłącznie przed sąd miejsca położenia nieruchomości, przy czym jeżeli przedmiotem sporu jest służebność gruntowa, właściwość oznacza się według położenia nieruchomości obciążonej.

Zgodnie z art. 38 § 2 k.p.c. właściwość powyższa rozciąga się na roszczenia osobiste związane z prawami rzeczowymi i dochodzone łącznie z nimi przeciwko temu samemu pozwanemu.

Na gruncie przedmiotowej sprawy właściwość wyłączna jest nieistotna, ponieważ sąd miejsca położenia nieruchomości to ten sam sąd, co sąd miejsca siedziby Spółki.

Natomiast odnosząc się do właściwości przemiennej kodeks daje powodowi prawo wyboru sądu, przed który może wytoczyć powództwo. Przepisy o właściwości przemiennej stwarzają dla strony powodowej udogodnienie polegające na tym, że może wybrać sąd inny niż ten, który jest właściwy na zasadach ogólnych. Tym samym może skierować sprawę do sądu korzystniej dla siebie położonego, pozbawiając równocześnie pozwanego tej dogodności, jaką jest prowadzenie procesu przed sądem jego miejsca zamieszkania, pobytu lub siedziby¹⁶. Celem uregulowań w tym zakresie jest wzgląd na ułatwienie stronom dostępu do sądu, ekonomikę procesową oraz ułatwienie sądowi wykonywania czynności procesowych zgodnie z zasadą bezpośredniości.

Jednakże zmiana ta może stanowić zagrożenie dla interesu konsumentów w sytuacji, gdyby wiązała się dla nich z nadmierną uciążliwością.

W umowach z konsumentami zasada swobody umów ulega ograniczeniu ze względu na treść art. 385¹ § 1 k.c. Artykuł 385³ pkt 23 k.c. stanowi, że w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności wyłączają

¹⁶ orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 1982 r., sygn. akt III PZP 12/82).

jurysdykcję sądów polskich lub poddają sprawę pod rozstrzygnięcie sądu polubownego polskiego lub zagranicznego albo innego organu, a także narzucają rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy.

Za niedozwolone postanowienia umowne można uznać nie tylko postanowienia wyłączaające w ogóle właściwość określoną przepisami procedury cywilnej, lecz również te, które ograniczają zakres możliwości przewidzianych w ustawie. Może to bowiem prowadzić do pogorszenia sytuacji konsumenta.

W ocenie Prezesa UOKiK, stwierdzić należy, iż treść postanowienia zawartego w stosowanym przez Spółkę wzorcu, określająca właściwość sądu rozpoznającego spory wynikłe z zawartej umowy, narzuca rozpoznanie sprawy wyłącznie przez sąd, który jest miejscowo właściwy według właściwości ogólnej, ograniczonej do miejsca zamieszkania lub siedziby przedsiębiorcy. Konsument pozbawiony zostaje więc możliwości wytoczenia ewentualnego powództwa przed sąd właściwy przemiennie. Ponadto, w przypadku, kiedy to konsument będzie pozwanym, a miejsce wykonania umowy nie będzie tożsame z siedzibą jego kontrahenta, zaskarżone postanowienie narzuci rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest w ogóle miejscowo właściwy. W takich okolicznościach faktycznych postanowienie wypełni przesłanki przykładowej klauzuli abuzywnej z art. 385³ pkt. 23 k.c.

Na tle zawartej umowy Spółka może kierować przeciwko konsumentowi wiele roszczeń, zarówno pieniężnych jak i niepieniężnych, np. o zapłatę czynszu lub opłat dodatkowych czy też o naprawienie szkody. Biorąc pod uwagę fakt, iż pozwani prowadzą działalność gospodarczą w Uniejowie zaś nabywca lokalu użytkowego może mieć miejsce zamieszkania na terenie całego kraju ograniczenie w tym względzie właściwości sądu pozostaje w sprzeczności z dobrymi obyczajami i stanowi rażące naruszenie interesów konsumentów.

Wbrew twierdzeniom pełnomocnika Spółki postanowienie wzorca umowy, które stanowi, iż „spory podlegają rozstrzygnięciu przez Sąd właściwy dla Inwestora”, jest typowym przykładem postanowienia, które wskazując jako właściwy miejscowo jedynie sąd siedziby inwestora wprost wyklucza właściwość ogólną i przemienną opisaną w przepisach art. 31-37² kpc.

Z powyższych względów Prezes UOKiK nie podziela stanowiska Spółki, która twierdzi, iż w tym przypadku nie sposób mówić o rażącym naruszeniu interesów konsumentów, ponieważ sąd właściwy na podstawie klauzuli prorogacyjnej jest sądem tożsamym z sądem właściwym dla nieruchomości, którą nabywa konsument.

W ocenie Prezesa Urzędu, kwestionowane postanowienie wypełnia przesłanki z art. 385¹ § 1 k.c. Treść przedmiotowej klauzuli uprzywilejowuje bowiem Spółkę zabezpieczając wyłącznie jej prawa, co w ocenie Prezesa Urzędu, w żadnym razie nie powinno być usprawiedliwione uzasadnionym interesem przedsiębiorcy. Co do zasady, to przedsiębiorca jest silniejszą stroną umowy, choćby z tego względu, iż posługuje się wzorcem, który sam zredagował, a który staje się częścią kontraktu zawieranego z konsumentem. Tym samym przedmiotowe postanowienie jest krzywdzące dla konsumenta, gdyż kształtuje jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami. Narzuca konsumentowi rozpoznanie sprawy przez sąd określony miejscowo według właściwości ogólnej, ograniczonej dodatkowo tylko do miejsca siedziby Spółki, mimo iż przepisy stwarzają po stronie inicjującej spór możliwość dokonania wyboru sądu.

Biorąc powyższe pod uwagę, Prezes Urzędu stwierdza, iż analizowane postanowienie rażąco narusza interesy konsumenta, przy czym chodzi tu zarówno o interesy ekonomiczne w postaci kosztów podróży do Sądu siedziby przedsiębiorcy, szczególnie gdy znajduje się on w innej miejscowości, jak i o interesy nieekonomiczne w postaci stworzenia trudności organizacyjnych, utraty czasu, dolegliwości związanych z ochroną swoich praw, koniecznością dojazdów. W skrajnym przypadku powyższe może doprowadzić do sytuacji, gdy dochodzenie przez konsumenta zasadnych roszczeń będzie uzależnione od kalkulacji kosztów z tym związanych. Zakwestionowane postanowienie należy traktować, jako przejaw nadużywania przez Spółkę uprzywilejowanej pozycji kontraktowej profesjonalisty, kosztem konsumenta.

Stosowanie przedmiotowego postanowienia wzorca umowy może naruszać interes konsumentów i pozostawać w sprzeczności z dobrymi obyczajami. Wyłącza ono bowiem możliwość wytoczenia powództwa przed sądem właściwym ze względu na miejsce zamieszkania konsumenta, a więc z reguły najbardziej dla niego dogodnym, jak również przed sądem właściwym według miejsca wykonania umowy. Sprzeczność z dobrymi obyczajami przejawia się w nierzetelnym i nierównorzędnym traktowaniu konsumenta jako partnera oraz narzucaniu mu niedogodnych warunków dochodzenia swych praw przed sądem.

Natomiast rażące naruszenie interesów konsumenta przejawia się w nieusprawiedliwionej dysproporcji praw i obowiązków stron umowy, w sytuacji gdy kwestionowane postanowienie stawia przedsiębiorcę w uprzywilejowanej pozycji względem konsumenta.

Powyższa analiza abstrahuje od faktu, iż zakwestionowane postanowienia wzorca umowy nie zostały wykorzystane w obrocie, ponieważ Spółka nie była pozywana przez nabywców lokali i sama ich nie pozywała.

W związku z powyższym przedmiotowe postanowienie stanowi niedozwolone postanowienie umowne, o którym mowa w art. 385¹ § 1 k.c. oraz art. 385³ pkt 23 k.c., co narusza art. 23a ustawy okik.

Wobec powyższego Prezes UOKiK orzekł jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

Ad. II.

Obowiązek usunięcia trwających skutków naruszenia zakazu z art. 23 a ustawy okik

Zgodnie z art. 23b ust. 2 pkt 1 ustawy okik, w decyzji o uznaniu postanowienia wzorca umowy za niedozwolone i zakazującej jego wykorzystywania, Prezes Urzędu może określić środki usunięcia trwających skutków naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 23a, w szczególności zobowiązać przedsiębiorcę do:

1) poinformowania konsumentów, będących stronami umów zawartych na podstawie wzorca, o którym mowa w ust. 1, o uznaniu za niedozwolone postanowień tego wzorca - w sposób określony w decyzji;

W rozpatrywanej sprawie Prezes Urzędu zdecydował o zastosowaniu wskazanych środków w postaci zobowiązania Spółki do: skierowania do konsumentów, będących stronami umów, zawartych na podstawie wzorca „Umowy o nabycie lokalu użytkowego”, w którym zamieszczono postanowienia uznane za niedozwolone, pisemnej informacji o wydaniu

niniejszej decyzji oraz zamieszczenia stosownego komunikatu oraz oświadczenia o decyzji na stronie internetowej Spółki oraz komunikatu w serwisie Facebook.

Zdaniem Prezesa Urzędu przesłanie do kontrahentów Spółki listem poleconym lub pocztą elektroniczną informacji o wydanej decyzji i bezskuteczności klauzul abuzywnych pozwoli im na ocenę sytuacji prawnej względem Spółki, przede wszystkim w zakresie wynikających z tej decyzji skutków. Wykonanie obowiązku polegającego na publikacji komunikatu oraz oświadczenia na powszechnie dostępnej stronie internetowej Spółki oraz w serwisie Facebook pozwoli z kolei na zrealizowanie celów edukacyjnych decyzji oraz prewencyjnych, odstrasżających zarówno Spółkę, jak i innych przedsiębiorców przed stosowaniem w obrocie konsumenckim niedozwolonych postanowień umownych. W ten sposób informacja o decyzji Prezesa Urzędu będzie mogła dotrzeć do szerokiego grona konsumentów oraz przedsiębiorców.

Wobec powyższego Prezes UOKiK orzekł jak w punkcie II sentencji niniejszej decyzji.

Ad. III.

Nałożenie przez Prezesa Urzędu kary pieniężnej

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 3a ustawy okik, Prezes Urzędu może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% obrotu osiągniętego w roku obrotowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie, dopuścił się naruszenia zakazu określonego w art. 23a ustawy okik. Kara pieniężna za naruszenie zakazu stosowania we wzorcach umów zawieranych z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych, o których mowa w art. 385¹ § 1 k.c. ma charakter fakultatywny. O tym, czy w konkretnej sprawie w odniesieniu do wskazanego przedsiębiorcy zasadne jest nałożenie kary pieniężnej decyduje, w ramach uznania administracyjnego, Prezes Urzędu.

W ocenie Prezesa Urzędu, zgromadzony materiał dowodowy w sposób jednoznaczny wskazuje na stosowanie przez Spółkę niedozwolonych postanowień umownych, a okoliczności sprawy takie jak: charakter stosowanych przez Spółkę klauzul, ich szkodliwość i negatywne skutki w sferze ekonomicznych i pozaekonomicznych interesów konsumentów, jakie mogły one wywołać, przemawiają za zasadnością nałożenia w tym przypadku kar pieniężnych. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że stosowanie zakwestionowanych postanowień umownych miało miejsce w stosunku do faktycznych klientów Spółki, jak i mogło mieć miejsce w odniesieniu do wszystkich potencjalnych klientów Spółki. Ponadto jakkolwiek wzorce umowy, w których zamieszczono zakwestionowane postanowienia stosowane były tylko w ramach jednej inwestycji zlokalizowanej w Uniejowie, to jednak nabywcami lokali mógł być nieograniczony szeroki liczbowo krąg potencjalnych konsumentów z całego kraju, do których trafiła oferta Spółki. Kwestionowane postanowienia stosowane były również wobec konsumentów, jako niewątpliwie słabszych uczestników obrotu. Nałożenie kar pieniężnych na Spółkę uzasadnia również długi okres stosowania zakwestionowanych postanowień.

Okoliczność, iż aktualnie wzorce umowne, w których zamieszczono zakwestionowane postanowienia nie są stosowane w obrocie gospodarczym, nie ma wpływu na fakt nałożenia na Spółkę kar pieniężnych.

Zatem, Prezes UOKiK działając w ramach uznania administracyjnego uznał nałożenie na Spółkę kar pieniężnych za celowe.

W ocenie Prezesa UOKiK, zasadnym jest w niniejszej sprawie wymierzenie kar pieniężnych z uwagi na cele prewencji indywidualnej i ogólnej, jak również cel represyjny. Nałożenie kar pieniężnych służyć będzie zatem jako środek odstraszający Spółkę od stosowania podobnych naruszeń w przyszłości (prewencja indywidualna). Rozstrzygnięcie o karach ma również być sygnałem dla innych profesjonalnych uczestników rynku, na którym działa Spółka, że tego typu działania nie mogą być podejmowane - pod rygorem sankcji finansowej (prewencja ogólna). Kary pieniężne spełniają również funkcję represyjną, to znaczy stanowiąc będą dolegliwość dla strony niniejszego postępowania uzasadnioną stwierdzeniem stosowania niedozwolonych postanowień umownych.

Zgodnie z art. 106 ust. 1 ustawy okik kara pieniężna może być nałożona w przypadku, gdy do naruszenia przepisów tej ustawy doszło co najmniej nieumyślnie. Analiza treści wzorców stosowanych przez Spółkę wskazuje na nieumyślne naruszenie przez Spółkę zakazu wyrażonego w art. 23a ustawy okik. Zauważyć należy, że Spółka jest profesjonalnym uczestnikiem obrotu rynkowego, który posiada wiedzę umożliwiającą rozpoznanie swoich działań jako naruszających zakaz ustanowiony w art. 23a ustawy okik. Spółka w ramach opisywanych działań powinna była zatem uwzględniać możliwość naruszenia zakazu stosowania we wzorcach umownych niedozwolonych postanowień. Na profesjonalnych uczestnikach obrotu rynkowego spoczywa obowiązek dochowania należytej staranności przy ocenie zgodności ich działań z obowiązującymi przepisami prawa. Spółka ustalając treść wzorców umów zawieranych z konsumentami powinna zbadać ich postanowienia pod kątem możliwości kształtowania praw i obowiązków konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami. Dlatego zdaniem Prezesa Urzędu zachowanie Spółki było efektem niedołożenia przez nią należytej staranności, jakiej należałoby oczekiwać od profesjonalnego uczestnika obrotu gospodarczego.

Całokształt okoliczności sprawy daje podstawę do stwierdzenia, że Spółka dopuściła się naruszeń opisanych w niniejszej Decyzji co najmniej nieumyślnie. Pomimo tego, samo stwierdzenie nieumyślności naruszenia stanowi podstawę do nałożenia kar pieniężnych na Spółkę.

Zgodnie z art. 111 ust. 1 pkt 1 ustawy okik, wysokość nakładanej kary pieniężnej ustalana jest z uwzględnieniem w szczególności okoliczności naruszenia przepisów tej ustawy oraz uprzedniego naruszenie przepisów ustawy, a także okresu, stopnia i skutków rynkowych naruszenia przepisów ustawy okik, przy czym stopień naruszenia Prezes Urzędu ocenia, biorąc pod uwagę okoliczności dotyczące natury naruszenia i działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia. Ustalając wysokość kar pieniężnych Prezes Urzędu bierze również pod uwagę okoliczności łagodzące lub obciążające, które wystąpiły w sprawie.

Zgodnie z art. 111 ust. 3 pkt 2 ustawy okik, okolicznościami łagodzącymi są w szczególności: dobrowolne usunięcie skutków naruszenia, zaniechanie stosowania zakazanej praktyki przed wszczęciem postępowania lub niezwłocznie po jego wszczęciu, podjęcie z własnej inicjatywy działań w celu zaprzestania naruszenia lub usunięcia jego skutków oraz współpraca z Prezesem Urzędu w toku postępowania, w szczególności przyczynienie się do szybkiego i sprawnego przeprowadzenia postępowania.

Wśród zamkniętego katalogu okoliczności obciążających art. 111 ust. 4 pkt 2 ustawa okik wymienia: znaczny zasięg terytorialny naruszenia lub jego skutków, znaczne korzyści uzyskane przez przedsiębiorcę w związku z dokonaniem naruszeniem, dokonanie uprzednio podobnego naruszenia oraz umyślność naruszenia.

Zasady kalkulacji kary

Stosownie do przepisu 106 ust. 3 pkt 1 ustawy okik obrót, o którym mowa w art. 106 ust. 1 ustawy okik, oblicza się jako sumę przychodów wskazanych w rachunku zysków i strat - w przypadku przedsiębiorcy sporządzającego taki rachunek na podstawie przepisów o rachunkowości.

Podstawę obliczenia wysokości kary w niniejszym postępowaniu stanowi obrót Spółki liczony jako suma przychodów netto wykazanych w rachunku zysków i strat (w tym: ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów - kwota [xxx] zł, pozostałych przychodów operacyjnych - kwota [xxx] zł i przychodów finansowych - kwota [xxx] zł osiągnięty w 2022 r., który wyniósł [xxx] zł (słownie: [xxx] złote). Uwzględniając średni kurs euro ogłoszony przez Narodowy Bank Polski w dniu 30 grudnia 2022 r., tj. 4,6899 zł, tak obliczony obrót Spółki stanowi po zaokrągleniu równowartość [xxx] euro. Obrót ten jest więc wyższy niż 100 000 euro, co uzasadnia zastosowanie przy nałożeniu na przedsiębiorcę kary pieniężnej art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy okik, bez odniesienia do szczegółowych zasad ustalania wysokości kary przewidzianych w ust. 5 i 6 tego przepisu.

Zatem maksymalna kara pieniężna w odniesieniu do zarzuconej Spółce praktyki, jaka może zostać nałożona na Spółkę w oparciu o przepis art. 106 ust. 1 pkt 3a ustawy okik wynosi [xxx] zł (słownie: [xxx] złotych).

Ustalenie wysokości kary pieniężnej ma charakter wieloetapowy. Ustalając wysokość nakładanej kary pieniężnej należy uwzględnić w szczególności okoliczności naruszenia przepisów ustawy, uprzednie naruszenie przepisów ustawy, a także okres stopień oraz skutki rynkowe naruszenia. Na tej podstawie ustalona zostaje kwota bazowa. W dalszej kolejności należy rozważyć, czy w sprawie występują okoliczności obciążające i łagodzące oraz jaki powinny mieć wpływ na wysokość kary.

Okoliczności naruszenia przepisów ustawy

Okoliczności naruszenia zostały już szczegółowo opisane w poprzedniej części uzasadnienia decyzji. W tym miejscu podnieść jedynie należy, iż zakwestionowane przez Prezesa Urzędu działanie Spółki polegało na stosowaniu niedozwolonych postanowień umownych we wzorcu pn. „Umowy o nabycie lokalu użytkowego” wskazanych w pkt I ust. 1 - 4 sentencji decyzji, stosowanym w obrocie z konsumentami, którzy nabywali lokale użytkowe i udziały w częściach wspólnych w realizowanej przez Spółkę inwestycji budowy obiektu hotelowego typu apartotel z infrastrukturą towarzyszącą o nazwie „Apartotel Termy Uniejów”. Przedmiotowa działalność Spółki nie pozostaje jedynym kierunkiem prowadzonej działalności gospodarczej. Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „Termy Uniejów” sp. z o.o. w Uniejowie z siedzibą w Uniejowie jest bowiem gminną spółką komunalną, do której głównych zadań należy wprawdzie zarządzanie obiektami „Term Uniejów” będącymi własnością gminy (kompleks termalno-basenowy, kompleks boisk piłkarskich im.

W. Smolarka), ale nadto Spółka zarządza również gospodarką wodno-kanalizacyjną gminy, zajmuje się utrzymaniem zieleni miejskiej i oczyszczaniem miasta, a także gospodarką mieszkaniową oraz świadczy inne usługi na rzecz mieszkańców gminy Uniejów¹⁷.

Okres stosowania

Rozstrzygając o wysokości kary za stosowanie kwestionowanych postanowień, Prezes Urzędu uwzględnił okres trwania stwierdzonego naruszenia. Zakwestionowany wzorzec, w którym zamieszczone zostały przedmiotowe postanowienia, przedsiębiorca wykorzystywał w obrocie konsumenckim od 2017 r. do 2019 r. (przypomnieć należy, iż pierwsza umowa wg wzorca „Umowy o nabycie lokalu użytkowego” została podpisana 19 grudnia 2017 r., zaś ostatnia 1 sierpnia 2019 r.), co zostaje zakwalifikowane jako okres długotrwały.

Stopień i skutki rynkowe naruszenia (z uwzględnieniem okoliczności dotyczących natury naruszenia oraz działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia)

Przedsiębiorca prowadził działalność w zakresie budowy i sprzedaży nieruchomości lokalowych w realizowanej przez Spółkę inwestycji, stanowiącej obiekt hotelowy typu apartotel z infrastrukturą towarzyszącą o nazwie „Apartotel Termy Uniejów”. W gestii Spółki jest zatem tworzenie wzorców umowy, w oparciu o które Spółka oferuje i zawiera umowy z nabywcami lokali, w tym konsumentami. Dokonując oceny stopnia i skutków naruszenia w kontekście profilu działalności Spółki, wziąć należy pod uwagę, iż oferta Spółki polegała na oferowaniu nabycia lokali typu apartotel w celu inwestycyjnym. Spółka po sprzedaży lokali nadal nimi zarządzała wynajmując je najemcom, w zamian za co oferowała ich właścicielom gwarantowany roczny zysk w wysokości 7%- 7,5 %. Krąg nabywców lokali w ww. inwestycji nie był niczym ograniczony, byli nimi więc również zwykli konsumenci, którzy postanowili zainwestować swoje środki pieniężne. Zakwestionowane postanowienia zostały zatem zamieszczone we wzorcu umownym stworzonym przez Spółkę jako profesjonalistę i stosowanym wobec konsumentów jako słabszych uczestników obrotu, których jednakże nie można zaliczyć do „wrażliwej” grupy docelowej, tj. w jakiś sposób szczególnie narażonej na negatywne konsekwencje naruszenia zakazu, nie mającej rozeznania w ocenie jej szkodliwości.

Tym nie mniej, nabywcy lokali, w tym konsumenci mogli oczekiwać od profesjonalnego podmiotu, który przedstawia im swoją ofertę - profesjonalizmu, doświadczenia a przede wszystkim rzetelności. W szczególności konsumenci mają prawo domagać się od Spółki przestrzegania zasad uczciwości kontraktowej, która przejawia się w równorzędnym i sprawiedliwym uregulowaniu praw i obowiązków wynikających z zawartej umowy.

Zdaniem Prezesa Urzędu w realiach niniejszej sprawy - zasady uczciwości kontraktowej zostały zaburzone, co nie pozostaje bez wpływu na negatywne skutki rynkowe omawianego naruszenia. Kwestionowane postanowienia miały zastosowanie do wszystkich konsumentów, którzy zawarli ze Spółką umowy nabycia lokalu. Tym samym każda osoba, która zdecydowała się na zakup lokalu użytkowego w inwestycji „Apartotel Termy Uniejów”, była zobowiązana

¹⁷ <https://bip.termyuniejow.pl/dokumenty/menu/11>

do akceptacji zakwestionowanego wzorca umowy i była narażona na negatywne konsekwencje ich stosowania, w sposób opisany poniżej.

Klauzula niedozwolona wymieniona w pkt I.1 sentencji decyzji

W ocenie Prezesa Urzędu, nie ma wątpliwości, że zastosowanie **klauzuli niedozwolonej wymienionej w pkt I.1 sentencji decyzji** było przejawem nierównorzędnego traktowania konsumentów. Prezes Urzędu wziął przy tym pod uwagę, iż kwestionowane postanowienie mogło wywoływać negatywne skutki w odniesieniu do zarówno ekonomicznych, jak i pozaekonomicznych interesów konsumentów. Postanowienie wzorca umowy, o którym mowa w pkt I.1 sentencji decyzji uprawniało bowiem Spółkę do otrzymania od konsumenta wynagrodzenia za świadczenie w części, którego w rzeczywistości nie wykonała, skoro konsument nie miał podstaw, aby domagać się rozliczeń. Biorąc pod uwagę rynkową cenę 1 m² powierzchni lokali, mogło okazać się, że Spółka uzyska kosztem konsumenta, w zależności od powierzchni całkowitej lokalu, kwotę kilku czy nawet kilkunastu tysięcy złotych. Tym samym wskutek stosowania tego postanowienia konsument może zapłacić za 1 m² lokalu cenę wyższą nawet o 5% niż cena, którą by zapłacił, gdyby uwzględniona została rzeczywista powierzchnia wybudowanego lokalu i strony dokonały w tym zakresie stosownego rozliczenia. Sytuacja konsumenta, który otrzymał lokal mniejszy lub większy niż powierzchnia lokalu określona w „Umowie o nabycie lokalu użytkowego”, mogła być również pogorszona z innych powodów, a mianowicie, gdy konsument otrzymał lokal większy, to nawet, jeśli nie będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Spółki za większą powierzchnię, to jednak mógł sobie nie życzyć takiej zmiany, ponieważ nie musiał jej ocenić dla siebie jako korzystnej. Również otrzymanie lokalu mniejszego, może być w kolizji z jego potrzebami i planami. W każdym z takich przypadków konsument de facto do momentu otrzymania lokalu nie wiedział jakiej powierzchni lokal ostatecznie nabędzie, pozostawał zatem w niepewności, co do jednego z głównych cech świadczenia. Zatem oceniane postanowienie narusza dobre obyczaje i w rażący sposób narusza interesy konsumenta.

Ocena okoliczności stopnia naruszenia, dokonana zgodnie z art. 111 ustawy okik, prowadzi do wniosku, iż w przedmiotowej sprawie Spółka działa w charakterze inwestora pierwotnego inwestycji budowlanej o charakterze użytkowym, a stosowane przez niego postanowienie uderzały w interesy majątkowe konsumentów, a zatem w sferę wrażliwą dla ogółu konsumentów. Prezes UOKiK wziął ponadto pod uwagę, że naruszenie godzi w interesy konsumentów głównie na etapie realizacji umowy, a więc na etapie kiedy konsument nie mógł już, celem uniknięcia negatywnych skutków zakwestionowanego postanowienia, zrezygnować z zawarcia umowy, bez poniesienia konsekwencji finansowych. Wg ustaleń dokonanych przez Prezesa UOKiK na końcowym etapie realizacji inwestycji faktycznie miały miejsce sytuacje, kiedy powierzchnia wybudowanego lokalu była mniejsza niż powierzchnia projektowanego lokalu, zatem realnie dochodziło do rozliczenia ceny lokalu w oparciu o zakwestionowane postanowienie, a zatem z pokrzywdzeniem konsumenta. Przy analizie stopnia szkodliwości oraz skutków rynkowych naruszenia Prezes UOKiK wziął pod uwagę również fakt długiego okresu stosowania wzorca umowy, w którym zamieszczono zakwestionowane postanowienie. Nie mniej, wziąć należy również pod uwagę, iż naruszenie dotyczy tylko jednej inwestycji, która polegała na wybudowaniu i sprzedaży [xxx] lokali użytkowych, co świadczy o tym, że praktyka nie miała zasięgu ogólnokrajowego. Z jednej strony dobra nabywane przez konsumentów w celach inwestycyjnych nie wydają się należeć

do sfery dóbr materialnych zaspakajających podstawowe potrzeby konsumentów, z drugiej jednak inwestycja dotyczy tak wrażliwej sfery jak finanse i oszczędności, co jest jednym z podstawowych filarów budowania bezpieczeństwa finansowego, a zatem zaspokaja podstawowe potrzeby konsumentów.

Z uwagi na powyższe, biorąc pod uwagę skutki, które kwestionowane postanowienie mogło wywołać w sferze interesów konsumentów, wagę naruszenia należy określić jako znaczną.

Klauzula niedozwolona wymieniona w pkt I.2 sentencji decyzji

W ocenie Prezesa Urzędu, nie ma wątpliwości, że zastosowanie ww. klauzuli niedozwolonej wymienionej w pkt I.2 sentencji decyzji było przejawem nierównorzędnego traktowania konsumentów. Prezes Urzędu wziął przy tym pod uwagę, iż kwestionowane postanowienie mogło wywoływać negatywne skutki w odniesieniu do zarówno ekonomicznych, jak i pozaekonomicznych interesów konsumentów. Postanowienie wzorca umowy, o którym mowa w pkt I.2 sentencji decyzji uprawniało bowiem Spółkę do arbitralnego wyznaczenia granic uznania czy umowa została należycie wykonana, taki jest bowiem skutek wyłączenia w treści postanowienia uprawnienia konsumenta do rezygnacji z umowy. W konsekwencji wiąże się to z koniecznością akceptacji nowej powierzchni lokalu przez konsumenta i zawarcia umowy, niezależnie od tego, czy nowa powierzchnia lokalu mu odpowiada. Kwestionowane postanowienie określa arbitralnie kiedy nabywcy przysługuje uprawnienie do wypowiedzenia umowy, wyłączając wypowiedzenie w sytuacji, kiedy powierzchnia lokalu różni się o mniej niż +/- 5% od zakładanej w Umowie (...)” (§ 8 ust. 5 pkt a wzorca „Umowy o nabycie lokalu użytkowego”). Zatem w sytuacji, gdy konsument otrzyma lokal mniejszy niż wynika to z zawartej „Umowy o nabycie lokalu użytkowego”, pomimo iż zapłacił za lokal większy, nie może wypowiedzieć umowy w oparciu o zarzut nienależytego wykonania umowy, nie może więc również domagać się z tego tytułu odszkodowania. Oznacza to, że postanowienie pogorsza sytuację konsumenta w stosunku do sytuacji, gdyby ocenianego postanowienia w ogóle nie zamieszczono we wzorcu, wtedy bowiem takie uprawnienia przysługiwałyby konsumentowi. Zatem oceniane postanowienie narusza dobre obyczaje i w rażący sposób narusza interesy konsumenta.

Ocena okoliczności stopnia naruszenia, dokonana zgodnie z art. 111 ustawy okik, prowadzi do wniosku, iż w przedmiotowej sprawie Spółka działa w charakterze inwestora pierwotnego inwestycji budowlanej o charakterze użytkowym, a stosowane przez niego postanowienie uderza w interesy majątkowe konsumentów, a zatem w sferę wrażliwą dla ogółu konsumentów. Prezes UOKiK wziął ponadto pod uwagę, że naruszenie godzi w interesy konsumentów głównie na etapie realizacji umowy, a więc na etapie kiedy konsument nie mógł już, celem uniknięcia negatywnych skutków zakwestionowanego postanowienia, zrezygnować z zawarcia umowy, bez poniesienia konsekwencji finansowych. Przy analizie stopnia szkodliwości oraz skutków rynkowych naruszenia Prezes UOKiK wziął pod uwagę również fakt długiego okresu stosowania wzorca umowy, w którym zamieszczono zakwestionowane postanowienie. Nie mniej, wziąć należy również pod uwagę, iż naruszenie dotyczy tylko jednej inwestycji, która polegała na wybudowaniu i sprzedaży [xxx] lokali użytkowych, co świadczy o tym, że praktyka nie miała zasięgu ogólnokrajowego. Z jednej

strony dobra nabywane przez konsumentów w celach inwestycyjnych nie wydają się należeć do sfery dóbr materialnych zaspakajających podstawowe potrzeby konsumentów z drugiej jednak inwestycja dotyczy tak wrażliwej sfery jak finanse i oszczędności, co jest jednym z podstawowych filarów budowania bezpieczeństwa finansowego, a zatem zaspokaja podstawowe potrzeby konsumentów.

Z uwagi na powyższe, biorąc pod uwagę skutki, które kwestionowane postanowienie mogło wywołać w sferze interesów konsumentów, wagę naruszenia należy określić jako znaczną.

Klauzula niedozwolona wymieniona w pkt I.3 sentencji decyzji

W zakresie stosowania przez Spółkę niedozwolonego postanowienia umownego we wzorcu umowy, o którym mowa w pkt I.3 sentencji decyzji, Prezes Urzędu przy nakładaniu kary uwzględnił okoliczność, że kwestionowane postanowienie wzorca umowy niekorzystnie kształtuje uprawnienia konsumenta, uzależniając jego prawo do dokonania przeniesienia niektórych lub wszystkich praw i obowiązków wynikających z umowy, od wyrażenia zgody w tym przedmiocie przez Spółkę, co praktycznie pozbawia konsumenta uprawnienia do swobodnego dokonania przelewu wierzytelności. W praktyce ww. postanowienie pozbawiało nabywców lokali, którzy zawarli „Umowę nabycia lokalu użytkowego” możliwości jego zbycia bez zgody Spółki. Zważywszy na arbitralny i zupełnie dowolny charakter decyzji Spółki o wyrażeniu takiej zgody (brak jest bowiem wskazania w treści wzorca jakichkolwiek kryteriów, od których udzielenie takiej zgody jest uzależnione), konsument, który wskutek różnych okoliczności życiowych musiał sprzedać lokal, mógł być postawiony w bardzo trudnej sytuacji. W praktyce mogło okazać się, iż Spółka nie wyrazi takiej zgody, a przez to uniemożliwi konsumentowi sprzedaż lokalu, a przez to uniemożliwi odzyskanie już wpłaconych środków pieniężnych, co może okazać się bardzo niekorzystne dla jego interesów. W określonym stanie faktycznym przedsiębiorca może również zaskoczyć konsumenta takimi warunkami, które ustalone jednostronnie nie będą mieć charakteru obiektywnego, a będą zabezpieczać jedynie jego interesy. Tym samym kwestionowane postanowienie może wywoływać negatywne skutki w odniesieniu do zarówno ekonomicznych, jak i poza ekonomicznych interesów konsumentów.

Ocena okoliczności stopnia naruszenia, dokonana zgodnie z art. 111 ustawy okik, prowadzi do wniosku, iż w przedmiotowej sprawie Spółka działa w charakterze inwestora pierwotnego inwestycji budowlanej o charakterze użytkowym, a stosowane przez nią postanowienie uderza w interesy majątkowe konsumentów, a zatem w sferę wrażliwą dla ogółu konsumentów. Prezes UOKiK wziął ponadto pod uwagę, że naruszenie godzi w interesy konsumentów głównie na etapie realizacji umowy, a więc na etapie kiedy konsument nie mógł już, celem uniknięcia negatywnych skutków zakwestionowanego postanowienia, zrezygnować z zawarcia umowy, bez poniesienia konsekwencji finansowych. Prawdopodobieństwo zastosowania w praktyce ww. postanowienia jest wysokie, ponieważ obowiązek uzyskania zgody Spółki dotyczył każdego nabywcy lokalu, który zawarł „Umowę nabycia lokalu użytkowego” i mógł chcieć z różnych powodów zbyć prawa i obowiązki wynikające z zawartej „Umowy o nabycie lokalu użytkowego”.

Przy analizie stopnia szkodliwości oraz skutków rynkowych naruszenia Prezes UOKiK wziął pod uwagę również fakt długiego okresu stosowania wzorca umowy, w którym zamieszczono zakwestionowane postanowienie. Nie mniej, wziąć należy również pod uwagę, iż naruszenie

dotyczy tylko jednej inwestycji, która polegała na wybudowaniu i sprzedaży [xxx] lokali użytkowych, co świadczy o tym, że praktyka nie miała zasięgu ogólnokrajowego. Z jednej strony dobra nabywane przez konsumentów w celach inwestycyjnych nie wydają się należeć do sfery dóbr materialnych zaspakajających podstawowe potrzeby konsumentów z drugiej jednak inwestycja dotyczy tak wrażliwej sfery jak finanse i oszczędności, co jest jednym z podstawowych filarów budowania bezpieczeństwa finansowego, a zatem zaspokaja podstawowe potrzeby konsumentów.

Z uwagi na powyższe, biorąc pod uwagę skutki, które kwestionowane postanowienie mogło wywołać w sferze interesów konsumentów, wagę naruszenia należy określić jako znaczną.

Klauzula niedozwolona wymieniona w pkt I.4 sentencji decyzji

W zakresie stosowania przez Spółkę niedozwolonego postanowienia umownego we wzorcu umowy, o którym mowa w pkt I.4 sentencji decyzji, Prezes Urzędu przy nakładaniu kary uwzględnił okoliczność, że kwestionowane postanowienie wzorca umowy niekorzystnie kształtuje uprawnienia konsumenta dotyczące określenia właściwości miejscowej sądu rozpoznającego spory wynikłe z zawartej umowy. Kwestionowane postanowienie narzuca bowiem rozpoznanie sprawy wyłącznie przez sąd, który jest miejscowo właściwy według właściwości ogólnej, ograniczonej do miejsca zamieszkania lub siedziby przedsiębiorcy. Konsument pozbawiony zostaje więc możliwości wytoczenia ewentualnego powództwa przed sąd właściwy przemiennie. Ponadto, w przypadku, kiedy to konsument będzie pozwanym, a miejsce wykonania umowy nie będzie tożsame z siedzibą jego kontrahenta, zaskarżone postanowienie narzuci rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest w ogóle miejscowo właściwy. Treść przedmiotowej klauzuli uprzywilejowuje interesy Spółki zabezpieczając wyłącznie jej prawa, co w ocenie Prezesa Urzędu, w żadnym razie nie powinno mieć miejsca. Kwestionowane postanowienie jest krzywdzące dla konsumenta, gdyż narusza zarówno jego interesy ekonomiczne w postaci kosztów podróży do sądu siedziby przedsiębiorcy, szczególnie gdy znajduje się on w innej miejscowości, jak i interesy nieekonomiczne, w postaci stworzenia trudności organizacyjnych, utraty czasu, dolegliwości związanych z ochroną swoich praw, koniecznością dojazdów. W skrajnym przypadku powyższe może doprowadzić do sytuacji, gdy dochodzenie przez konsumenta zasadnych roszczeń będzie uzależnione od kalkulacji kosztów z tym związanych. Zakwestionowane postanowienie należy traktować, jako przejaw nadużywania przez Spółkę uprzywilejowanej pozycji kontraktowej profesjonalisty, kosztem konsumenta.

Ocena okoliczności stopnia naruszenia, dokonana zgodnie z art. 111 ustawy okik, prowadzi do wniosku, iż Spółka w przedmiotowej sprawie działała w charakterze inwestora pierwotnego inwestycji budowlanej o charakterze użytkowym, a stosowane przez niego postanowienie uderza w konsumentów, których jednakże nie można zaliczyć do „wrażliwej” grupy docelowej, (tj. w jakiś sposób szczególnie narażonej na negatywne konsekwencje naruszenia, nie mającej rozeznania w ocenie jej szkodliwości).

Prezes UOKiK w szczególności wziął pod uwagę, że naruszenie stosowane przez Spółkę godziło w interesy konsumentów głównie na etapie realizacji umowy, a więc na etapie kiedy konsument nie mógł już, celem uniknięcia negatywnych skutków zakwestionowanego postanowienia, zrezygnować z zawarcia umowy, bez poniesienia konsekwencji finansowych

oraz że miało charakter długotrwały. Nie mniej, wziąć należy również pod uwagę, iż naruszenie dotyczy tylko jednej inwestycji, która polegała na wybudowaniu i sprzedaży [xxx] lokali użytkowych, co świadczy o tym, że praktyka nie miała zasięgu ogólnokrajowego. Z jednej strony dobra nabywane przez konsumentów w celach inwestycyjnych nie wydają się należeć do sfery dóbr materialnych zaspakajających podstawowe potrzeby konsumentów z drugiej jednak inwestycja dotyczy tak wrażliwej sfery jak finanse i oszczędności, co jest jednym z podstawowych filarów budowania bezpieczeństwa finansowego, a zatem zaspokaja podstawowe potrzeby konsumentów.

Stosowanie zakwestionowanego postanowienia wiązało się z możliwym niekorzystnym określeniem właściwości miejscowej sądu cywilnego, który rozpatrywałby spór pomiędzy Spółką a nabywcą lokali w inwestycji „Termy Uniejów”. Wskazana w treści postanowienia właściwość miejscowa sądu wyłączała możliwość wytoczenia powództwa przed sądem właściwym ze względu na miejsce zamieszkania konsumenta, a więc z reguły najbardziej dla niego dogodnie, jak również przed sądem właściwym według miejsca wykonania umowy. W efekcie konsument może być zmuszony do ponoszenia dodatkowych kosztów oraz angażowania dodatkowego czasu dojazdu do sądu siedziby Spółki, który jako jedyny właściwy został wskazany w treści postanowienia. Nie mniej jednak prawdopodobieństwo urzeczywistnienia się takiej sytuacji (a zatem i potencjalnej szkody) ocenić należy jako dużo niższą niż w przypadku pozostałych zakwestionowanych postanowień, ponieważ może do niej dojść tylko w wyniku zaistnienia sporu pomiędzy stronami umowy, którego dodatkowo nie uda się rozwiązać polubownie.

Z uwagi na opisane wyżej skutki, które naruszenie mogło wywołać w sferze interesów konsumentów, wagę naruszenia należy określić jako umiarkowaną.

Wyliczenie kwoty bazowej

Mając na względzie przedstawione powyżej okoliczności, Prezes Urzędu ustalił kwotę bazową kary na poziomie:

- 1/ [xxx] % obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2022 r.tj. kwoty [xxx] zł - w przypadku postanowienia wskazanego w pkt. I ust. 1 sentencji decyzji;
- 2/ [xxx] % obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2022 r. tj. kwoty [xxx] zł - w przypadku postanowienia wskazanego w pkt. I ust. 2 sentencji decyzji;
- 3/ [xxx] % obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2022 r. tj. kwoty [xxx] zł - w przypadku postanowienia wskazanego w pkt. I ust. 3 sentencji decyzji;
- 4/ [xxx] % obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2022 r. tj. kwoty [xxx] zł - w przypadku postanowienia wskazanego w pkt. I ust. 4 sentencji decyzji;

Spółka w 2022 r. osiągnęła obrót w wysokości [xxx] zł (słownie: [xxx] złote), a zatem kwota bazowa kar wynosi:

- 1/ [xxx] zł w przypadku stosowania postanowienia wskazanego w pkt. I ust. 1 sentencji decyzji;
- 2/ [xxx] zł w przypadku stosowania postanowienia wskazanego w pkt. I ust. 2 sentencji decyzji;
- 3/ [xxx] zł w przypadku stosowania postanowienia wskazanego w pkt. I ust. 3 sentencji decyzji;

4/ [xxx] zł w przypadku stosowania postanowienia wskazanego w pkt. I ust. 4 sentencji decyzji.

Okoliczności łagodzące i obciążające

Ustalając ostateczny wymiar kary pieniężnej nałożonej na Przedsiębiorcę, Prezes Urzędu dokonał również oceny zaistniałych w postępowaniu okoliczności obciążających i łagodzących.

W niniejszej sprawie Prezes UOKiK uznał, że w odniesieniu do postanowień wymienionych w pkt I.1-4 sentencji decyzji należy wziąć pod uwagę okoliczność łagodzącą, którą jest zaprzestanie stosowania zakwestionowanych postanowień. Zaprzestanie miało jednak związek z zakończeniem procesu budowlanego dotyczącego inwestycji, a nie z dobrowolnym zaniechaniem przez Spółkę naruszenia.

Klauzula wskazana w pkt I ust. 1 sentencji decyzji

Prezes Urzędu nie dopatrzył się okoliczności podwyższających wymiar kary w odniesieniu do ocenianego postanowienia. Mając na względzie okoliczność łagodzącą w postaci zaprzestania stosowania zakwestionowanego postanowienia kwota bazowa w wysokości ustalonej na poprzednim etapie została zmniejszona o [xxx] %, co daje kwotę 32 064,74 zł (słownie: trzydzieści dwa tysiące sześćdziesiąt cztery złote 74/100).

Klauzula wskazana w pkt I ust. 2 sentencji decyzji

Prezes Urzędu nie dopatrzył się okoliczności podwyższających wymiar kary w odniesieniu do ocenianego postanowienia. Mając na względzie okoliczność łagodzącą w postaci zaprzestania stosowania zakwestionowanego postanowienia kwota bazowa w wysokości ustalonej na poprzednim etapie została zmniejszona o [xxx] %, co daje kwotę 32 064,74 zł (słownie: trzydzieści dwa tysiące sześćdziesiąt cztery złote 74/100).

Klauzula wskazana w pkt I ust. 3 sentencji decyzji

Prezes Urzędu nie dopatrzył się okoliczności podwyższających wymiar kary w odniesieniu do ocenianego postanowienia. Mając na względzie okoliczność łagodzącą w postaci zaprzestania stosowania zakwestionowanego postanowienia kwota bazowa w wysokości ustalonej na poprzednim etapie została zmniejszona o [xxx] %, co daje kwotę 32 064,74 zł (słownie: trzydzieści dwa tysiące sześćdziesiąt cztery złote 74/100).

Klauzula wskazana w pkt I ust. 4 sentencji decyzji

Prezes Urzędu nie dopatrzył się okoliczności podwyższających wymiar kary w odniesieniu do ocenianego postanowienia. Mając na względzie okoliczność łagodzącą w postaci zaprzestania stosowania zakwestionowanego postanowienia kwota bazowa w wysokości ustalonej na poprzednim etapie została zmniejszona o [xxx] %, co daje kwotę 24 048,56 zł (słownie: dwadzieścia cztery tysiące czterdzieści osiem złotych 56/100).

Obliczenie kary

Uwzględniając wszelkie okoliczności, jakie zaistniały w sprawie, nałożona na Spółkę kara:

1/ z tytułu stosowania postanowienia wskazanego w pkt. I ust. 1 sentencji decyzji wynosi 32 064,74 zł, co po zaokrągleniu wynosi 32 065 zł (słownie: trzydzieści dwa tysiące sześćdziesiąt pięć złotych), co stanowi [xxx] % obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2022 r. i [xxx] % maksymalnej kary, która mogłaby zostać nałożona na Spółkę na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 3a ustawy okik;

2/ z tytułu stosowania postanowienia wskazanego w pkt. I ust. 2 sentencji decyzji wynosi 32 064,74 zł, co po zaokrągleniu wynosi 32 065 zł (słownie: trzydzieści dwa tysiące sześćdziesiąt pięć złotych) co stanowi [xxx] % obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2022 r. i [xxx] % maksymalnej kary, która mogłaby zostać nałożona na Spółkę na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 3a ustawy okik;

3/ z tytułu stosowania postanowienia wskazanego w pkt. I ust. 3 sentencji decyzji wynosi 32 064,74 zł, co po zaokrągleniu wynosi 32 065 zł (słownie: trzydzieści dwa tysiące sześćdziesiąt pięć złotych), co stanowi [xxx] % obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2022 r. i [xxx] % maksymalnej kary, która mogłaby zostać nałożona na Spółkę na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 3a ustawy okik;

4/ z tytułu stosowania postanowienia wskazanego w pkt. I ust. 4 sentencji decyzji wynosi 24 048,56 zł, co po zaokrągleniu wynosi 24 049 zł (słownie: dwadzieścia cztery tysiące czterdzieści dziewięć złotych), co stanowi [xxx] % obrotu osiągniętego przez Spółkę w 2022 r. i [xxx] % maksymalnej kary, która mogłaby zostać nałożona na Spółkę na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 3a ustawy okik;

Podsumowanie

W ocenie Prezesa Urzędu, każda z nałożonych na Spółkę kar pieniężna w pkt III. sentencji decyzji mieści się w granicach wyznaczonych przez art. 106 ust. 1 pkt 3a ustawy okik. Wysokość poszczególnych kar pieniężnych jest ponadto adekwatna do okresu, stopnia i okoliczności naruszenia ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w tym skutków rynkowych jakie te naruszenia wywołują. W opinii Prezesa UOKiK nałożone kary pieniężne będą stanowić środek odstraszający od stosowania podobnych praktyk w przyszłości, skierowany zarówno wobec Spółki, jak również wobec innych przedsiębiorców podejmujących podobne działania. Kary pieniężne nałożone niniejszą decyzją spełnią również funkcję represyjną, to znaczy stanowić będzie dolegliwość dla strony niniejszego postępowania uzasadnioną stwierdzeniem naruszenia interesów konsumentów.

Dodać należy, że w ocenie Prezesa Urzędu - ustalone kary pieniężne są adekwatne do okoliczności sprawy i stopnia zawinienia przedsiębiorcy.

Zgodnie z art. 112 ust. 3 ustawy okik, kary pieniężne należy uiścić w terminie **14 dni od dnia** uprawomocnienia się niniejszej decyzji konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów NBP o/o Warszawa nr 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000.

Wobec powyższego, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt. III sentencji decyzji.

Ad. IV. Umorzenie postępowania w zakresie pkt 5 i 6 Postanowienia o wszczęciu postępowania

Prezes UOKiK orzekł o umorzeniu postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, wszczętego wobec Przedsiębiorstwa Gospodarki

Komunalnej „Termy Uniejów” Sp. z o.o. w Uniejowie z siedzibą w Uniejowie w związku ze stosowaniem postanowień wzorca „Umowy rezerwacyjnej” o treści:

1. „Nabywca zobowiązuje się uiścić na rzecz Spółki tytułem kaucji rezerwacyjnej kwotę 10 000 PLN (...). Strony traktują ww. płatność jako kaucję, gdyż na dzień zawarcia niniejszej umowy nie zostały spełnione warunki do podpisania umowy przedwstępnej oraz umowy najmu i w związku z tym nie jest jeszcze znane ostateczne przeznaczenie kaucji (płatność części pierwszej faktury, kara umowna, zwrot Nabywcy).” (§ 4 pkt 1 „Umowy Rezerwacyjnej”);

2. „Jeżeli w terminie określonym w § 2 niniejszej umowy (to jest w terminie do dnia 31.12.2017 r. lub w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia, o którym mowa w art. 2 pkt 3 niniejszej Umowy) nie zostanie zawarta umowa przedwstępna wraz umową najmu z jakichkolwiek przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Spółka zatrzyma Kaucję Rezerwacyjną, chyba, że Strony zgodnie postanowią wydłużyć termin umowy Przedwstępnej.” (§ 4 pkt 4 „Umowy Rezerwacyjnej”)

Zgodnie z art. 99 ustawy okik nie wszczyna się postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, jeżeli od końca roku, w którym zaprzestano ich stosowania, upłynęły 3 lata.

Według wyjaśnień Spółki ostatnia „Umowa rezerwacyjna”, w której zamieszczone były zakwestionowane postanowienia, została zawarta 8 grudnia 2017 r. Trzyletni okres, o którym mowa w ww. art. 99 ustawy okik upłynął zatem z dniem 31 grudnia 2020 r. Postępowanie w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, stosowane przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „Termy Uniejów” Sp. z o.o. w Uniejowie z siedzibą w Uniejowie w odniesieniu do treści ww. postanowień zamieszczonych we wzorcu „Umowy rezerwacyjnej” wszczęte zostało natomiast w dniu 11 maja 2022 r. zatem po upływie ww. terminu. Oznacza to, iż w ww. zakresie wszczęcie postępowania nastąpiło po upływie terminu przedawnienia. Z tej przyczyny należało umorzyć postępowanie prowadzone Spółki w odniesieniu do treści ww. postanowień zamieszczonych we wzorcu „Umowy rezerwacyjnej”.

Wobec powyższego, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt. IV sentencji decyzji.

V. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania

Zgodnie z art. 80 ustawy okik Prezes Urzędu rozstrzyga o kosztach, w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie. Natomiast w myśl art. 77 ust. 1 ustawy okik, jeżeli w wyniku postępowania Prezes UOKiK stwierdził naruszenie przepisów ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia, jest obowiązany ponieść koszty postępowania. Ponadto, stosownie do treści przepisu art. 264 § 1 k.p.a., jednocześnie z wydaniem decyzji organ administracji publicznej ustali w drodze postanowienia wysokość kosztów postępowania, osoby zobowiązane do ich poniesienia oraz termin i sposób ich uiszczenia. Do kosztów postępowania - zgodnie z art. 263 § 1 k.p.a. - zalicza się również koszty doręczenia stronom pism urzędowych.

Postępowanie w sprawie o uznanie stosowanych przez Spółkę postanowień umownych za niedozwolone zostało wszczęte z urzędu, a w jego wyniku Prezes UOKiK stwierdził naruszenie

przepisów ustawy okik. Kosztami postępowania są wydatki związane z korespondencją prowadzoną przez Prezesa UOKiK ze stroną. W związku z tym postanowiono obciążyć Spółkę połową kosztów korespondencji wysłanej w postępowaniu wyjaśniającym RLU.415.7.2019. (15,45 zł) oraz całością kosztów wysyłki korespondencji w postępowaniu administracyjnym RLU.611.2.2020.MW w wysokości 95,30 zł, co łącznie daje kwotę 110,75 zł (słownie: sto dziesięć złotych 75/100).

Koszty niniejszego postępowania Spółka obowiązana jest wpłacić na rachunek Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie: NBP O/O Warszawa 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000 w terminie **14 dni od uprawomocnienia się decyzji**.

Mając na uwadze powyższe, Prezes UOKiK orzekł jak w pkt V niniejszej decyzji.

Pouczenie

Zgodnie z art. 81 ust. 1 ustawy okik w zw. z art. 479²⁸ § 2 k.p.c. od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie miesiąca od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

W przypadku jednak kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w pkt niniejszej decyzji, stosownie do treści art. 81 ust. 5 ustawy okik w zw. z art. 479³² § 1 i 2 k.p.c., należy wnieść zażalenie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie tygodnia od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 9 w zw. z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1125 t.j. dalej: „ukssc”), odwołanie od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów podlega opłacie stałej w kwocie 1 000 zł. Natomiast zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 9 w zw. z art. 32 ust 2 ukssc zażalenie na postanowienie Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów podlega opłacie w kwocie 500 zł.

Zgodnie z art. 103 ust. 1 i ust. 2 ukssc Sąd może przyznać zwolnienie od kosztów sądowych osobie prawnej lub jednostce niebędącej osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, jeżeli wykazała, że nie ma dostatecznych środków na ich uiszczenie. Spółka handlowa powinna wykazać także, że jej wspólnicy albo akcjonariusze nie mają dostatecznych środków na zwiększenie majątku spółki lub udzielenie spółce pożyczki.

Zgodnie z art. 105 ust. 1 zd. 1 ukssc wniosek o przyznanie zwolnienia od kosztów sądowych należy zgłosić na piśmie lub ustnie do protokołu w sądzie, w którym sprawa ma być wytoczona lub już się toczy.

Stosownie do treści art. 117 § 1 i § 3-4 k.p.c. strona zwolniona przez sąd od kosztów sądowych w całości lub części może domagać się ustanowienia adwokata lub radcy prawnego. Osoba prawna lub inna jednostka organizacyjna, której ustawa przyznaje zdolność sądową,

niezwolniona przez sąd od kosztów sądowych, może się domagać ustanowienia adwokata lub radcy prawnego, jeżeli wykaże, że nie ma dostatecznych środków na poniesienie kosztów wynagrodzenia adwokata lub radcy prawnego. Wniosek o ustanowienie adwokata lub radcy prawnego strona zgłasza wraz z wnioskiem o zwolnienie od kosztów sądowych lub osobno, na piśmie lub ustnie do protokołu, w sądzie, w którym sprawa ma być wytoczona lub już się toczy.

Z upoważnienia Prezesa Urzędu
Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury w Lublinie
Barbara Pawlak

Otrzymuje:

1. pełnomocnik
Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej
„Termy Uniejów” sp. z o.o. w Uniejowie
2. a/a