



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

DELEGATURA w ŁODZI

ul. Piotrkowska 120
90-006 Łódź, P - 36
tel. (0-42) 636-36-89, fax (0-42) 636-07-12
e-mail: lodz@uokik.gov.pl

RŁO-61-28/07/AB

Łódź, dnia 8 lutego 2008 r.

DECYZJA Nr RŁO 4/2008

I. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 134, poz. 939)

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów działanie Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Zgierzu Sp. z o.o., ul. Łąkowa 20 m. 1, 95-100 Zgierz polegające na:

1. stosowaniu we wzorcach umowy pn. „Umowa” oraz „Umowa o wybudowanie budynku jednorodzinnego w zabudowie szeregowej z wbudowanym garażem” postanowienia umownego o treści: „*Zmiana przepisów o podatku VAT, w tym stawki VAT, w trakcie realizacji niniejszej umowy stanowi podstawę dokonania zmiany umowy w zakresie dotyczącym ceny, o wartość zmiany stawki podatku VAT*”, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego

i stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 8 sierpnia 2007 r.

II. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm. Dz. U. z 2007 r. Nr 99, poz. 660) i § 6 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 134 poz. 939)

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

nakłada się na Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Zgierzu Sp. z o.o., ul. Łąkowa 20 m. 1, 95-100 Zgierz **karę pieniężną** w wysokości 5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych), płatną do budżetu Państwa.

Uzasadnienie

W I kwartale 2007 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej: „Prezes Urzędu”) przeprowadził badanie lokalnych rynków usług developerskich na terenie właściwości miejscowej Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Łodzi (zwanej dalej: „Urząd”). W toku badania Prezes Urzędu ustalił, że Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Zgierzu Sp. z o.o., ul. Łąkowa 20 m. 1, 95-100 Zgierz (zwane dalej: „TBS w Zgierzu” lub „Spółka”), we wzorcach umowy pn. „Umowa” oraz „Umowa o wybudowanie budynku jednorodzinnego w zabudowie szeregowej z wbudowanym garażem” stosuje postanowienie o treści:

- „Zmiana przepisów o podatku VAT, w tym stawki VAT, w trakcie realizacji niniejszej umowy stanowi podstawę dokonania zmiany umowy w zakresie dotyczącym ceny, o wartość zmiany stawki podatku VAT”, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego (zwany dalej: „rejestr postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone” lub „rejestr”) pod pozycją 885

i tym samym narusza zbiorowe interesy konsumentów.

W celu wyeliminowania stwierdzonej nieprawidłowości konieczne i uzasadnione było podjęcie działań administracyjnych chroniących konsumentów.

W dniu 23 lipca 2007 r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu Postanowieniem Nr 1/61-28/07 postępowanie w sprawie stosowania przez TBS w Zgierzu praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na godzącym w nie bezprawnym stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 cytowanej na wstępie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (zwana dalej: „ustawa o okik”) (dowód: karta nr 1).

Prezes Urzędu zawiadomił TBS w Zgierzu o wszczęciu postępowania w dniu 23 lipca 2007 r., stosownie do art. 101 ust. 2 ustawy o okik (dowód: karta nr 2). Postanowieniem nr 2/61-28/07 z dnia 23 lipca 2007 r. Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów: pismo TBS w Zgierzu z dnia 31 stycznia 2007 r. wraz z załącznikami (dowód: karty nr 4-45) oraz pismo TBS w Zgierzu z dnia 7 marca 2007 r. wraz z załącznikami (dowód: karty nr 46-50) o czym zawiadomił Spółkę w dniu 23 lipca 2007 r. (dowód: karta nr 51).

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania TBS w Zgierzu w piśmie z dnia 8 sierpnia 2007 r. wyjaśnił, iż przy wprowadzaniu do wzorców umów powyższego zapisu nie było jego intencją świadome i celowe naruszenie zbiorowych interesów konsumentów, ale zapewnienie nabywcom możliwie korzystnej ceny, która zawierała minimalną marżę nie uwzględniającą ryzyka ewentualnych zmian stawki podatku VAT (dowód: karta nr 53 verte). Tworząc wzorce umów Zarząd TBS w Zgierzu realizował postanowienia *Aktu Założycielskiego Spółki*, którego intencją jest zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, szczególna dbałość o interesy udziałowców Spółki, będących jednocześnie najemcami lokali mieszkalnych, znajdujących się w zasobach mieszkaniowych Spółki. W ocenie Zarządu przeniesienie ciężaru zmiany stawki podatku VAT na Spółkę, a więc pośrednio na jej udziałowców, stało w sprzeczności z interesami udziałowców Spółki, których ochrony wymagają wskazane wyżej przepisy i postanowienia *Aktu Założycielskiego Spółki* (dowód: karta nr 53 verte). Biorąc jednak pod uwagę, iż postanowienie takie zostało wpisane do

rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone Zarząd sporządził aneksy do umów już zawartych oraz dokonał stosownych zmian we wzorcach umów (dowód: karta nr 53 verte). TBS w Zgierzu wskazał również, iż wzorce umów zawierające postanowienie kwestionowane przez Prezesa Urzędu w niniejszym postępowaniu były tworzone przed dniem 28 września 2006 r., tj. przed wpisem do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone przedmiotowego postanowienia (dowód: karta nr 53 verte).

Do pisma z dnia 8 sierpnia 2007 r. Spółka załączyła wzór aneksu do umowy o wybudowanie budynku jednorodzinnego w zabudowie szeregowej z wbudowanym garażem uchylającego w powołanej umowie w § 5 ust. 1 (dowód: karta nr 55) oraz wzór aneksu do umowy o wybudowanie garażu uchylającego w powołanej umowie w § 5 ust. 2 (dowód: karta nr 56).

W piśmie z dnia 27 sierpnia 2007 r. TBS w Zgierzu wyjaśnił, iż powiadomił wszystkich, z którymi zawarł umowy o wybudowanie budynku jednorodzinnego w zabudowie szeregowej z wbudowanym garażem według wzorca zawierającego niedozwolone postanowienie umowne o aneksach zawierających proponowane zmiany umowy, zapraszając jednocześnie do ich niezwłocznego podpisania (dowód: karta nr 59), załączając jednocześnie kopie trzech podpisanych już aneksów (dowód: karty nr 61 – 63). Ponadto Spółka wyjaśniła, że w odniesieniu do wzorca pn. „Umowa”, wszystkie objęte wzorcem umowy, zostały zrealizowane bez uszczerbku dla interesów konsumentów, w okresie do dnia składania pierwszego pisma w sprawie, natomiast realizacja nowych umów nastąpi wyłącznie na podstawie nowego wzorca, który nie zawiera niedozwolonych postanowień umownych (dowód: karty nr 59 – 60). W piśmie z dnia 7 grudnia 2007 r. Spółka uzupełniła tę informację wskazując, iż wszystkie umowy zawarte w oparciu o wzorzec pn. „Umowa”, które zawierały kwestionowane postanowienie zostały zastąpione podpisanymi w formie aktów notarialnych umowami sprzedaży odrębnej własności lokalu (dowód: karta nr 92). Do pisma tego Spółka załączyła kopie aktów notarialnych (dowód: karty nr 98 – 126).

Do pisma z dnia 4 września 2007 r. TBS w Zgierzu załączył kopie aneksów do wszystkich umów o wybudowanie budynku jednorodzinnego w zabudowie szeregowej z wbudowanym garażem zawartych według wzorca zawierającego postanowienie kwestionowane w niniejszym postępowaniu. Aneksy te zostały sporządzone z datą 8 sierpnia 2007 r. (dowód: karty nr 65 – 75).

Do pisma z dnia 7 grudnia 2007 r. TBS w Zgierzu załączył zmieniony wzorzec pn. „Umowa o wybudowanie budynku jednorodzinnego w zabudowie szeregowej z wbudowanym garażem” (dowód: karty nr 93-95) oraz nowy wzorzec pn. „Umowa” (dowód: karty nr 96-97). We wzorcach tych zostało usunięte postanowienie kwestionowane w niniejszym postępowaniu. Spółka oświadczyła, iż aktualnie nie prowadzi żadnej inwestycji, w których przedmiotowe wzorce byłyby stosowane, w związku z czym nie może przekazać kopii przykładowych umów zawartych według tych wzorców (dowód: karta nr 92).

Do pisma z dnia 19 września 2007 r. TBS w Zgierzu załączył dokumenty finansowe potwierdzające jego przychód w roku obrachunkowym od 1 maja 2006 r. do 30 kwietnia 2007 r. w wysokości (tajemnica przedsiębiorcy) zł. (dowód: karta nr 79).

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Zgierzu Sp. z o.o. jest przedsiębiorcą wpisanym do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000041704, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX

Wydział Krajowego Rejestru Sądowego (dowód: karty nr 32 - 35). Zgodnie z przedstawionym odpisem z rejestru przedsiębiorców przedmiotem działalności Spółki jest między innymi budowanie domów mieszkalnych, wynajem domów mieszkalnych, zawieranie umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych (dowód: karty nr 33 verte - 34).

TBS w Zgierzu na nieruchomości położonej w Zgierzu przy ulicy Milenijnej będącej jego własnością, realizuje inwestycję obejmującą budowę dwunastu budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej z wbudowanym garażem (dowód: karta nr 4) oraz budowę garaży w zabudowie szeregowej (dowód: karta nr 4).

W swojej działalności TBS w Zgierzu stosuje przy zawieraniu umów developerskich wzorzec pn. „Umowa o wybudowanie budynku jednorodzinnego w zabudowie szeregowej z wbudowanym garażem” (dowód: karty nr 22 - 26) oraz wzorzec pn. „Umowa” dotyczący budowy i sprzedaży garaży w zabudowie szeregowej (dowód: karty nr 27-31). Dokumenty te stanowią wzorzec umowy w rozumieniu art. 384 § 1 k.c. Spółka określiła w nich jednostronnie warunki świadczenia usługi developerskiej. Jest on przygotowany z góry, przed zawarciem umowy i poza danymi dotyczącymi daty zawarcia umowy, stron umowy, przedmiotu umowy (położenia i powierzchni działki, ceny usługi) zawiera gotowe postanowienia.

W §5 ust. 1 wzorca umowy pn. „Umowa o wybudowanie budynku jednorodzinnego w zabudowie szeregowej z wbudowanym garażem” oraz w §5 ust. 1 wzorca umowy pn. „Umowa” TBS w Zgierzu ustalił jednostronnie postanowienie o następującej treści:

„Zmiana przepisów o podatku VAT, w tym stawki VAT, w trakcie realizacji niniejszej umowy stanowi podstawę dokonania zmiany umowy w zakresie dotyczącym ceny, o wartość zmiany stawki podatku VAT”

Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: „Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów”) w wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII Amc 86/03) uznał za niedozwolone postanowienie wzorca umowy o treści:

„Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny.”

Postanowienie to zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w dniu 28 września 2006 r. pod numerem 885.

TBS w Zgierzu aktualnie stosuje wzorzec umowy pn. „Umowa o wbudowanie budynku jednorodzinnego w zabudowie szeregowej z budowanym garażem” (dowód: karty n 93 - 95) oraz wzorzec umowy pn. „Umowa” (dowód: karty nr 96 - 97). Wzorce te nie zawierają niedozwolonych postanowień umownych.

Spółka podpisała także aneksy do każdej umowy o wybudowanie budynku jednorodzinnego w zabudowie szeregowej z wbudowanym garażem, zawartej według wzorca zawierającego postanowienie kwestionowane w niniejszym postępowaniu. Zapis ten został zmieniony w ten sposób, że:

/ zrezygnowano z §5 ust. 2 w brzmieniu „Zmiana przepisów o podatku VAT, w tym stawki VAT, w trakcie realizacji niniejszej umowy stanowi podstawę dokonania zmiany umowy w zakresie dotyczącym ceny, o wartość zmiany stawki podatku VAT” (dowód: karty nr 61- 63 oraz 65 - 75).

Rok obrachunkowy TBS w Zgierzu obejmuje okres od 1 maja do 30 kwietnia następnego roku. W roku obrachunkowym od 1 maja 2006 r. do 30 kwietnia 2007 r. Spółka osiągnęła przychód w wysokości (tajemnica przedsiębiorcy) zł. (dowód: karta nr 79).

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy o okik przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Natomiast ust. 3 ww. artykułu stanowi, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. Przepis art. 24 ust. 2 ustawy o okik zawiera otwarty katalog działań stanowiących praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów. Ustawodawca wskazuje w pkt 1 tego przepisu, że praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Stwierdzenie praktyki określonej w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o okik wymaga wykazania, że spełnione zostały łącznie trzy przesłanki:

- 1) działanie przedsiębiorcy,
- 2) noszące znamiona bezprawności, polegające na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone,
- 3) godzące w zbiorowy interes konsumentów.

Ad 1)

Stosownie do art. 4 pkt 1 ustawy o okik, ilekroć w ustawie jest mowa o przedsiębiorcy, rozumie się przez to przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tj. Dz. U. z 2007 r. Nr 155, poz. 1095), jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Za przedsiębiorców uznaje się także wspólników spółki cywilnej w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej. Ponadto, zgodnie z art. 14 ust. 1 ww. ustawy przedsiębiorca może podjąć działalność gospodarczą po uzyskaniu wpisu do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym. Przepis art. 2 ww. ustawy definiuje działalność gospodarczą jako zarobkową działalność wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodową wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły.

TBS w Zgierzu Sp. z o.o. jest osobą prawną, która uzyskała osobowość prawną z chwilą wpisu do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym. Jak wskazano powyżej, Spółka jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000041704. Przedmiotem działalności Spółki jest między innymi budowanie domów mieszkalnych, wynajem domów mieszkalnych, zawieranie umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych .

TBS w Zgierzu jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W związku z tym pierwsza przesłanka art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów została spełniona.

Ad 2)

Bezprawność jest to sprzeczność zachowania z przepisami prawa oraz z zasadami współżycia społecznego. Chodzi więc o sprzeczność z szeroko rozumianym porządkiem prawnym jako całością. Pojęcie porządek prawny obejmuje nakazy i zakazy wynikające z normy prawnej, a także nakazy i zakazy wynikające z norm moralnych i obyczajowych określanych jako zasady współżycia społecznego. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, niezależnym od wystąpienia szkody, czy od zamiaru podmiotu dopuszczającego się działań bezprawnych. Przy ocenie bezprawności rozważenia wymaga kwestia, czy czyn był zgodny, czy też niezgodny z obowiązującymi zasadami porządku prawnego tj. normami prawa powszechnie obowiązującego a także z nakazami i zakazami wynikającymi z zasad współżycia społecznego.

Jak zostało wykazane powyżej, przepis art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zawiera przykładowy katalog praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do ww. przepisu, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Na mocy art. 479⁴⁵ k.p.c. Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów jest obowiązany przysłać Prezesowi Urzędu odpis każdego prawomocnego wyroku uwzględniającego powództwo o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Na podstawie takich wyroków, Prezes Urzędu jest zobowiązany do prowadzenia rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, stosownie do art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Przepis art. 479⁴⁵ § 3 k.p.c. ustanawia zasadę jawności tego rejestru. Oznacza ona, że rejestr jest dostępny dla każdego zainteresowanego, czyli każdy ma do niego prawo wglądu. Skutkiem formalnej jawności rejestru jest niemożność zasłaniania się nieznajomością dokonanych w nim wpisów. W Rejestrze tym przytacza się treść postanowień wzorców umowy uznanych przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone.

Zakaz stosowania postanowień wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. dotyczy nie tylko tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, lecz również innych przedsiębiorców. Z treści art. 479⁴³ k.p.c. wynika, że wyrok prawomocny ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyrokach z dnia 29.09.2005 r., sygn. akt VI Aca 381/05 i z dnia 16.11.2005 r., sygn. akt VI Aca 473/05 stwierdził, że : „*Celem postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone jest tzw. abstrakcyjna kontrola wzorców, dokonana w oderwaniu od konkretnej umowy, zaś wyrok uwzględniający powództwo przez uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazanie ich stosowania ma, zgodnie z art. 479⁴³ k.p.c. od chwili wpisania do odpowiedniego rejestru, skutek także wobec osób trzecich. Rozszerzona prawomocność materialna takich wyroków stanowi przeszkodę procesową dla ponownego rozpoznania sprawy dotyczącej uznania za niedozwolone postanowień wzorców umowy, które zostały uznane za niedozwolone prawomocnymi wyrokami wpisanymi do rejestru prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zgodnie z art. 479⁴⁵ k.p.c. Wpisanie do rejestru wzorca umowy uznanego za niedozwolony wyłącza ponowne wytoczenie powództwa w tym przedmiocie, także przez osobę nie biorącą udziału w sprawie, w której wyrok wydano, zaś pozew obejmujący takie powództwo podlega odrzuceniu na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. – uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2003 r. III CZP 95/03(OSNC 2005/2/25)”.*

Ponadto, zakaz stosowania niedozwolonych postanowień wpisanych do ww. rejestru dotyczy także postanowień podobnych. Przedsiębiorcy stosują bowiem postanowienia, których istota jest taka sama, lecz konstrukcja gramatyczna, szyk wyrazów w zdaniu są różne. W związku z tym, zakazane jest też stosowanie postanowienia, którego zakres jest tożsamy z zakresem postanowienia wpisanego do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. Nie jest konieczna dokładna, literalna identyczność tych postanowień. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (Sygn. akt III SZP 3/06) wskazał, że jeżeli Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uzna określoną klauzulę za niedozwoloną w wyniku przeprowadzonej kontroli abstrakcyjnej i zostanie ona wpisana do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23 ust. 2 pkt 1 ustawy o okik dopuszcza się każdy z przedsiębiorców, który wprowadza do stosowanych klauzul zmiany o charakterze kosmetycznym, polegające np. na przestawieniu szyku wyrazów lub zmianie użytych wyrazów, jeżeli zmiany te nie prowadzą do zmiany istoty klauzuli. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. III SZP 03/06) za podstawę uznania tożsamości klauzul przyjął „wywieranie takiego samego skutku”. Natomiast Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 25 maja 2005 r. (sygn. akt XVII Ama 46/04) wskazał, że dla uznania, iż określona klauzula jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do rejestru klauzul niedozwolonych wystarczy stwierdzenie, że mieści się ona w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru i nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Czynnikiem przesądzającym o podobieństwie dwóch klauzul powinien być zamiar, cel, jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII Amc 86/03) uznał za niedozwolone postanowienie o treści: *„Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny”*. Postanowienie to zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w dniu 28 września 2006 r. pod numerem 885. Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w uzasadnieniu wyroku wskazał, że wzrost stawki podatku stanowi wprawdzie zdarzenie niezależne od woli stron, jednak podatek jest elementem ceny. Wzrost stawki podatku jest zatem wzrostem ceny i konsument musi mieć bezwzględnie zapewnione, stosownie do art. 385³ pkt 20 kodeksu cywilnego, prawo do odstąpienia od umowy.

TBS w Zgierzu stosowało postanowienie o treści: *„Zmiana przepisów o podatku VAT, w tym stawki VAT, w trakcie realizacji niniejszej umowy stanowi podstawę dokonania zmiany umowy w zakresie dotyczącym ceny, o wartość zmiany stawki podatku VAT”*, które dawało Spółce po zawarciu umowy możliwość podwyższenia ceny w przypadku zaistnienia określonych okoliczności faktycznych tj. wzrostu podatku VAT bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy.

W ocenie Prezesa Urzędu, biorąc pod uwagę zarówno kryteria oceny tożsamości klauzul wskazane przez Sąd Najwyższy tj. „wywieranie takiego samego skutku”, jak i kryteria wskazane przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów tj. „identyczny zamiar, cel, jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie” nie ma wątpliwości, iż stosowane przez TBS w Zgierzu postanowienie wzorca umowy o treści: *„Zmiana przepisów o podatku VAT, w tym stawki VAT, w trakcie realizacji niniejszej umowy stanowi podstawę dokonania zmiany umowy w zakresie dotyczącym ceny, o wartość zmiany stawki podatku VAT”*, jest tożsame z klauzulą wpisaną do rejestru pod numerem 885.

Konsekwencją stosowania przez TBS w Zgierzu postanowienia wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest wprowadzenie do obrotu postanowienia bezwzględnie zakazanego. Tym samym, w ocenie Prezesa Urzędu, stosowanie przez TBS w Zgierzu postanowienia wskazanego w sentencji decyzji jest bezprawne.

W związku z powyższym, stwierdza się, że druga przesłanka art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o okik została spełniona.

Ad 3)

Przesłanka naruszenia zbiorowych interesów konsumentów jest spełniona, gdy działanie lub zaniechanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów jako zbiorowości. Przepisy ustawy o okik nie definiują pojęcia zbiorowego interesu konsumentów. Przepis art. 23a ust. 1 ustawy o okik stanowi jedynie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów.

Zbiorowy interes konsumentów oznacza interes dotyczący ogółu, a naruszenie tego interesu może mieć miejsce, gdy skutkami działań sprzecznych z ustawą o okik dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku - konsumentów, których nie da się zindywidualizować.

W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem praw nieograniczonej i nieokreślonej liczby konsumentów, którzy zapoznali się, bądź mogli zapoznać się z postanowieniami wzorców pn. „Umowa o wybudowanie budynku jednorodzinnego w zabudowie szeregowej z wbudowanym garażem” oraz „Umowa”, które to postanowienia zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone i zawarli, bądź mogli zawrzeć umowę na świadczenie tych usług z TBS w Zgierzu. Oferta usług developerskich świadczonych przez Spółkę jest adresowana do z góry nieokreślonej liczby konsumentów. Stosowanie przez TBS w Zgierzu zarzucanej praktyki wobec niemożliwej do zidentyfikowania liczby konsumentów wypełnia przesłankę naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. Nie ma tutaj żadnych wątpliwości, że bezprawne działanie Spółki nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny, lecz może naruszać uprawnienia nieograniczonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej grupy faktycznych lub potencjalnych kontrahentów TBS w Zgierzu.

W związku z tym trzecia przesłanka art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów została spełniona.

Art. 27 ust. 1 ustawy o okik wskazuje, że nie wydaje się decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą jej zaniechanie, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. W takim przypadku zgodnie z art. 27 ust. 2 Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania. W ust. 3 zaś ustawa wskazuje, że ciężar udowodnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1, spoczywa na przedsiębiorcy.

TBS w Zgierzu zaprzestał stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na stosowaniu postanowienia wzorca umowy, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Na dowód tego Spółka przedstawiła aktualnie stosowane wzorce zawierające zmienione postanowienia, które były kwestionowane przez Prezesa Urzędu oraz aneksy z dnia 8 sierpnia 2007 r. do wszystkich umów podpisanych z konsumentami, zawierających niedozwolone postanowienia umowne kwestionowane w niniejszym postępowaniu.

Stąd należało orzec jak w pkt I sentencji decyzji.

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o okik, Prezes Urzędu może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie, dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ustawy o okik. Przepis ten stanowi podstawę i górną granicę ustalenia kary dla TBS w Zgierzu, które w roku obrachunkowym od 1 maja 2006 r. do 30 kwietnia 2007 r. osiągnęło przychód w wysokości (tajemnica przedsiębiorcy) zł. W związku z powyższym maksymalna kara może wynieść (tajemnica przedsiębiorcy) zł.

Ustawa nie zawiera zamkniętego katalogu przesłanek, od których uzależniona jest wysokość kar nakładanych na przedsiębiorców. W art. 111 ustawy o okik przykładowo jedynie wskazano, iż przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych, Prezes Urzędu winien wziąć pod uwagę okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy o okik, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy. Ponadto orzecznictwo wskazuje, że w przypadku kar przesłankami, które należy brać pod uwagę, są: potencjał ekonomiczny przedsiębiorcy, skutki praktyki dla konkurencji lub kontrahentów, dopuszczalny poziom kary wynikający z przepisów ustawy oraz cele, jakie kara ma osiągnąć (por.: wyrok Sądu Najwyższego z 27.06.2000 r., sygn. akt I CKN 793/98).

Na wysokość kary w przedmiotowej sprawie ma wpływ zawodowy (profesjonalny) charakter prowadzonej przez TBS w Zgierzu działalności na rynku usług deweloperskich oraz około roczny okres stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, iż nie jest to pierwsze naruszenie przez TBS w Zgierzu przepisów ustawy o okik. W Decyzji Nr RŁO 33/2006 z dnia 4 grudnia 2006 r. Prezes Urzędu uznał za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów bezprawne działanie TBS w Zgierzu polegające na umieszczaniu w reklamach cen netto sprzedawanych budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, co stanowiło naruszenie art. 23 a ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t. j. Dz. U. z 2005 r., Nr 244, poz. 2080 z późn. zmianami) oraz stwierdził zaniechanie jej stosowania. Wszystkie te okoliczności skłaniają do nałożenia kary o charakterze represyjnym.

Zauważyć przy tym należy, że rejestr postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest jawny, powszechnie dostępny i publikowany na stronie internetowej Urzędu: www.uokik.gov.pl. Zakaz stosowania postanowień wzorców umowy wpisanych do wskazanego rejestru nie budzi żadnych wątpliwości.

Jednocześnie uwzględnić należy, że w trakcie postępowania TBS w Zgierzu zaniechało stosowania kwestionowanej przez Prezesa Urzędu praktyki oraz fakt, iż postępowanie nie zostało wszczęte w następstwie skarg konsumenckich, co może świadczyć o ograniczonym zakresie rzeczywistych negatywnych skutków wywołanych przez działania Spółki. To w ostatecznym rachunku przekonuje, aby karze nadać walor edukacyjny, przy zapewnieniu odpowiedniego stopnia jej odczuwalności. Zdaniem Prezesa Urzędu, taki charakter będzie miała kara w wysokości (tajemnica przedsiębiorcy) % kary maksymalnej. Z tych powodów nałożono karę w wysokości 5 000,00 zł.

Stąd należało orzec jak w pkt I sentencji decyzji.

Karę należy wpłacić w ciągu 14 dni od daty uprawomocnienia się decyzji do Narodowego Banku Polskiego, Oddział Okręgowy w Warszawie, na rachunek Nr 51101010100078782231000000 .

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o okik w związku z art. 479²⁸ § 2 Kodeksu postępowania cywilnego – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od daty jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Łodzi.

*Z upoważnienia Prezesa
Urzędu Ochrony Konkurencji
i Konsumentów*

Dyrektor Delegatury w Łodzi

Barbara Romańczak - Graca

Otrzymuje:

Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Zgierzu Sp. z o.o.

Ul. Łąkowa 20 m. 1

95-100 Zgierz