



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

Pl. Szczepański 5
31-011 Kraków
Tel./fax (0-12) 421-75-79, 421-74-98
E-mail: krakow@uokik.gov.pl

RKR-61-6/11/WJ-7/11

Kraków, dnia 25 marca 2011 r.

DECYZJA Nr RKR - 6/2011

I. Na podstawie art. 27 ust. 1 i ust. 2 w związku z art. 26 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, z późn. zm.) oraz stosowanie do treści przepisów art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu, z urzędu, postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 24 ust. 1 i ust 2 pkt 1 ww. ustawy, działania Spółki Mieszkaniowej „Salwator” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, polegające na:

1. stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa rezerwacyjna” postanowień umownych, wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ K.p.c. do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:
 - 1) „Strony zobowiązują się do niezwłocznego zawiadomienia o każdej zmianie adresu podanego w komparycji. W przypadku braku zawiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu, za doręczone uznaje się pisma wysłane na ostatnio znany adres drugiej Strony, nawet jeśli pismo nie zostało odebrane” (tak: § 7 ust. 2 zd. 1 i 2 Umowy rezerwacyjnej) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 1207 oraz 1482;
 - 2) „Wszelkie spory wynikłe ze stosowania niniejszej Umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy wedle siedziby Realizatora” (tak: § 8 ust. 4 Umowy rezerwacyjnej) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 1007 oraz 1481;
2. stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą „Przedwstępna umowa sprzedaży” postanowienia umownego, wpisanego na podstawie art. 479⁴⁵ K.p.c. do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowienia o treści:

„Strony ustalają, że zawiadomienia wysyłane na adres Kupującego podany w niniejszej umowie są skutecznie doręczone” (tak: § 14 ust. 2 zd. 1 Przedwstępnej umowy sprzedaży) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 1207 i 1482

i jednocześnie stwierdza się zaniechanie stosowania tej praktyki z dniem 11 lutego 2011 r.

II. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 *ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów* oraz stosowanie do treści przepisów art. 33 ust. 6 tej *ustawy* i § 2 pkt 4 *rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów*, po przeprowadzeniu, z urzędu, postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na Spółkę Mieszkaniową „Salwator” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie **karę pieniężną** w wysokości 20.330 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy trzysta trzydzieści złotych), płatną do budżetu państwa, z tytułu naruszenia zakazu określonego w art. 24 ust. 1 i ust 2 pkt 1 *ww. ustawy*, w zakresie opisanym w punkcie I. sentencji niniejszej decyzji.

III. Na podstawie art. 77 ust. 1 i art. 80 *ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów* oraz art. 263 § 1 i art. 264 § 1 *ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.) w związku z art. 83 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów* oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej *ustawy* i § 2 pkt 4 *rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów*, po przeprowadzeniu, z urzędu, postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

obciąża się Spółkę Mieszkaniową „Salwator” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, **kosztami** opisanego na wstępie **postępowania** w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz zobowiązuje się tego przedsiębiorcę do zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kosztów postępowania w kwocie 25 zł (słownie: dwadzieścia pięć złotych), w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 14 grudnia 2010 r. - w związku ze skargami konsumentów - Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej „Prezesem Urzędu”) wszczął postępowanie wyjaśniające mające na celu ustalenie, czy postanowienia wzorców umów zawieranych z konsumentami, tj. osobami fizycznymi dokonującymi czynności prawnej dla celów niezwiązanych bezpośrednio z ich działalnością gospodarczą lub zawodową - stosowanych przez Spółkę Mieszkaniową „Salwator” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, nie naruszają chronionych prawem interesów konsumentów, tj. czy są zgodne z przepisami *Kodeksu cywilnego* dotyczącymi wzorców umów oraz przepisami *ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*.

W trakcie przedmiotowego postępowania wyjaśniającego, w wyniku wezwania Prezesa Urzędu, uzyskano m.in. dwa wzorce umów pod nazwą „*Umowa rezerwacyjna*” oraz „*Przedwstępna umowa sprzedaży*”, stosowane przez Spółkę Mieszkaniową „Salwator” Sp. z o.o. w Krakowie (zwaną dalej „Przedsiębiorcą”) w obrocie z konsumentami.

Przeprowadzona analiza ww. wzorców umów wykazała, że mogą one zawierać postanowienia, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 *K.p.c.*

Mając powyższe na uwadze, Prezes Urzędu wszczął - postanowieniem Nr RKR - 24/2011 z dnia 31 stycznia 2011 r. - postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez przedsiębiorcę działającego pod firmą Spółka Mieszkaniowa „Salwator” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na:

- I. stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą „*Umowa rezerwacyjna*” postanowień umownych, wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ *K.p.c.* do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:
 - 1) „*Strony zobowiązują się do niezwłocznego zawiadomienia o każdej zmianie adresu podanego w komparycji. W przypadku braku zawiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu, za doręczone uznaje się pisma wysłane na ostatnio znany adres drugiej Strony, nawet jeśli pismo nie zostało odebrane*” (tak: § 7 ust. 2 zd. 1 i 2 *Umowy rezerwacyjnej*);
 - 2) „*Wszelkie spory wynikłe ze stosowania niniejszej Umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy wedle siedziby Realizatora*” (tak: § 8 ust. 4 *Umowy rezerwacyjnej*);
- II. stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą „*Przedwstępna umowa sprzedaży*” postanowienia umownego, wpisanego na podstawie art. 479⁴⁵ *K.p.c.* do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowienia o treści:

„*Strony ustalają, że zawiadomienia wysyłane na adres Kupującego podany w niniejszej umowie są skutecznie doręczone*” (tak: § 14 ust. 2 zd. 1 *Przedwstępnej umowy sprzedaży*)

- co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ww. *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*.

Jednocześnie - postanowieniem Nr RKR - 25/2011 z dnia 31 stycznia 2011 r. - Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów w niniejszym postępowaniu dokumenty i informacje uzyskane w trakcie wymienionego wyżej postępowania wyjaśniającego.

Pismem z dnia 31 stycznia 2011 r. Prezes Urzędu zawiadomił Przedsiębiorcę o wszczęciu przedmiotowego postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Tym samym pismem wezwano Przedsiębiorcę do ustosunkowania się do zarzutów postępowania oraz udzielenia informacji w zakresie przyczyn stosowania w ww. wzorcach umów niedozwolonych postanowień, wpisanych do rejestru takich postanowień, a także ewentualnych działań podjętych w celu dostosowania tych wzorców do obowiązujących przepisów prawa.

Ustosunkowując się do postawionych zarzutów - pismem z dnia 14 lutego 2011 r. – Przedsiębiorca oświadczył, iż: „*stosowanie dotychczasowych zapisów było wynikiem wypracowanych wspólnie z klientami procedur formalnych związanych między innymi z realizacją procesu sprzedaży w zakresie wymiany korespondencji*”. Przedsiębiorca poinformował również, że dokonał modyfikacji wzorców stosowanej przez siebie „*Umowy rezerwacyjnej*” oraz „*Przedwstępnej umowy sprzedaży*”, zmieniając kwestionowane zapisy na zgodne z obowiązującymi w tym zakresie regulacjami. W celu potwierdzenia wprowadzonych w ten sposób zmian, Przedsiębiorca przywołał w ww. piśmie

treść zmodyfikowanych postanowień § 7 ust. 2 zd. 1 i 2 oraz § 8 ust. 4 *Umowy rezerwacyjnej*, a także § 14 ust. 2 zd. 1 *Przedwstępnej umowy sprzedaży* oraz przedłożył ujednolicone i aktualne wzorce tych umów, jako dowód w sprawie.

Niezależnie od powyższego Przedsiębiorca wyjaśnił również, iż w dniu 11 lutego 2011 r. wysłał na adresy korespondencyjne wszystkich klientów, w których umowach znalazły się zapisy zakwestionowane przez Prezesa Urzędu, podpisane przez siebie aneksy zmieniające dotychczasową treść tych zapisów na zgodną z obowiązującym porządkiem prawnym. Przedmiotowe aneksy Przedsiębiorca załączył do pism przewodnich, w których informował klientów o konieczności dokonania stosownych zmian w umowach rezerwacyjnych i umowach przedwstępnych, zwracając się jednocześnie o odesłanie jednego egzemplarza podpisanego wcześniej aneksu. Jako dowody potwierdzające wskazaną tu okoliczność, Przedsiębiorca przedłożył: kopie wszystkich aneksów wysłanych do klientów wraz z pismami przewodnimi do nich oraz potwierdzenia nadania listów poleconych z taką korespondencją - potwierdzone za zgodność z oryginałem. Jak wynika z pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 lutego 2011 r., w sumie wysłał on 14 takich pism przewodnich wraz z aneksami, w tym 11 z nich dotyczyło umów rezerwacyjnych, a 3 umów przedwstępnych. Jednocześnie Przedsiębiorca wyjaśnił, że pozostałe umowy przedwstępne, w których znajdowały się zapisy zakwestionowane przez Prezesa Urzędu, zostały wykonane w wyniku zawarcia przyrzeczonych umów sprzedaży lokali mieszkalnych.

Ostatecznie w dniu 2 marca 2011 r. - po kolejnym wezwaniu Prezesa Urzędu skierowanym do Przedsiębiorcy - przedstawił on wyliczanie przewidywanego wyniku finansowego za rok 2010 r., stanowiącego podstawę do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych, jakiemu Przedsiębiorca podlega. Przedsiębiorca uściślił jednocześnie, że deklaracja CIT – 8 składana jest przez niego do dnia 31 marca 2011 r., dlatego też aktualnie nie dysponuje kopią takiej deklaracji - co jest przyczyną przedstawienia przez niego jedynie danych szacunkowych w tym zakresie.

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

Przedsiębiorca - Spółka Mieszkaniowa „Salwator” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie jest wpisany do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000117756. Przedmiotem jego działalności gospodarczej ujawnionej w Rejestrze jest m.in. działalność deweloperska.

W ramach tej działalności Przedsiębiorca zawiera *Umowy rezerwacyjne i Przedwstępne umowy sprzedaży* - zakwestionowane w niniejszej decyzji - oraz umowy ostateczne sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych z indywidualnymi klientami, a także posługuje się stosownymi wzorcami umownymi, które regulują wzajemne prawa i obowiązki Przedsiębiorcy oraz konsumentów, nabywających wybudowane przez niego lokale. Należy przyjąć, że Przedsiębiorca stosuje takie wzorce umów, skoro – jako ustalono w trakcie analizy przesłanych przez niego dokumentów – zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia występują w umowach zawartych przez niego z różnymi konsumentami, i w każdej z tych umów mają one taką samą (identyczną) treść. Dowodem na okoliczność, że Przedsiębiorca stosuje wzorce umów w rozumieniu art. 384 *K.c.* jest również fakt, że w ramach prowadzonej przez niego procedury aneksowania umów - zmierzającej do wycofania z obrotu niedozwolonych postanowień umownych - Przedsiębiorca zmuszony był aneksować wszystkie zawarte przez niego *Umowy rezerwacyjne* oraz *Przedwstępne umowy sprzedaży*, a każdy z aneksów przesyłanych do klientów miał taką samą treść.

Analiza wskazanych wyżej wzorców umów pod nazwą: „Umowa rezerwacyjna” oraz „Przedwstępna umowa sprzedaży” pozwoliła na postawienie Przedsiębiorcy zarzutu naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, poprzez zamieszczenie w nich postanowień, o następującej treści:

- 1) „Strony zobowiązują się do niezwłocznego zawiadomienia o każdej zmianie adresu podanego w komparycji. W przypadku braku zawiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu, za doręczone uznaje się pisma wysłane na ostatnio znany adres drugiej Strony, nawet jeśli pismo nie zostało odebrane” (tak: § 7 ust. 2 zd. 1 i 2 Umowy rezerwacyjnej);
- 2) „Wszelkie spory wynikłe ze stosowania niniejszej Umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy wedle siedziby Realizatora” (tak: § 8 ust. 4 Umowy rezerwacyjnej);
- 3) „Strony ustalają, że zawiadomienia wysyłane na adres Kupującego podany w niniejszej umowie są skutecznie doręczone” (tak: § 14 ust. 2 zd. 1 Przedwstępnej umowy sprzedaży).

W nawiązaniu do powyższego należy zauważyć, iż do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone zostały wpisane - na podstawie art. 479⁴⁵ K.p.c. – postanowienia, o następującej treści:

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

Poz. 1482: „Oświadczenia i zawiadomienia Activ Investment przesłane Kupującemu na podany adres do korespondencji uważa się za skutecznie doręczone. Kupujący zobowiązany jest w trakcie trwania niniejszej Umowy do natychmiastowego zawiadomienia Activ Investment o każdej zmianie adresu swego miejsca zamieszkania, pod rygorem uznania za skutecznie doręczone oświadczeń i zawiadomień Activ Investment przesłanych Kupującemu na adres wskazany w niniejszej umowie” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20 maja 2008 r., sygn.: XVII Amc 107/07).

Poz. 1007: „Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 23 listopada 2006 r., sygn.: XVII Amc 156/05).

Poz. 1481: „Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd rzeczowo właściwy dla siedziby Activ Investment” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20 maja 2008 r., sygn.: XVII Amc 107/07).

Należy przyjąć, że wzorce umów pod nazwą: „Umowa rezerwacyjna” oraz „Przedwstępna umowa sprzedaży”, zawierające kwestionowane powyżej postanowienia umowne były stosowane przez Przedsiębiorę w momencie wszczęcia postępowania wyjaśniającego, a następnie - będącego jego efektem - postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. W dacie wydawania niniejszej decyzji Przedsiębiorca nie stosuje już wzorców umów w kształcie zakwestionowanym przez Prezesa Urzędu - co jednoznacznie wynika z jego pisma z dnia 14 lutego 2011 r. Do pisma tego Przedsiębiorca dołączył bowiem nowe, zmienione i dostosowane do obowiązujących przepisów, wzorce „Umowy rezerwacyjnej” oraz „Przedwstępnej umowy sprzedaży”, wskazując, że będą one stosowane w obrocie konsumenckim wobec nowych

klientów, zainteresowanych nabyciem oferowanych przez niego lokali mieszkalnych. Przy czym Przedsiębiorca nie zawarł jeszcze w tej dacie żadnej umowy w oparciu o nowy wzorec. Natomiast Przedsiębiorca poinformował wszystkich konsumentów, będących jego kontrahentami, pismami datowanymi na dzień 11 lutego 2011 r., o konieczności zmiany zakwestionowanych postanowień dotychczasowych wzorców oraz rozpoczął proces aneksowania umów, w oparciu o ich wzorce nowo wprowadzone do obrotu prawnego.

Niezależnie od powyższego, Prezes Urzędu - na skutek wezwania Przedsiębiorcy – ustalił dodatkowo, że przewidywany przychód osiągnięty przez Przedsiębiorcę w roku rozliczeniowym 2010 wyniósł 63.533.304,62 zł.

Mając powyższe ustalenia na uwadze Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Na wstępie należy stwierdzić, iż treść art. 1 ust. 1 powoływanej wyżej *ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. Nr 50, poz. 331, z późn. zm. – zwanej dalej „*ustawą o ochronie (...)*”) wyraźnie wskazuje, że jej przepisy mają zastosowanie wyłącznie do ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów, podejmowanej w interesie publicznym. Zatem warunkiem koniecznym do uruchomienia instrumentów określonych w tej ustawie jest zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorcy naruszają przepisy *ustawy o ochronie (...)* i jednocześnie stanowią zagrożenie dla interesu publicznego bądź też naruszają ten interes.

Niniejsze postępowanie dotyczy stosowanych przez Przedsiębiorcę wzorców umów pod nazwą: „*Umowa rezerwacyjna*” oraz „*Przedwstępna umowa sprzedaży*”. Wzorce te były stosowane przy zawieraniu umów z klientami Przedsiębiorcy – nabywającymi wybudowane przez niego lokale mieszkalne oraz przynależne do nich lokale użytkowe. Dotyczyły one zatem obecnych i wszystkich potencjalnych kontrahentów Przedsiębiorcy, co oznacza, iż mogły mieć zastosowanie do nieokreślonego z góry kręgu adresatów. Stwierdzić zatem należy, że postępowanie poprzedzające wydanie niniejszej decyzji oraz zawarte w niej rozstrzygnięcie mają na celu ochronę interesu publicznego. Zdaniem Prezesa Urzędu, rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Spółki Mieszkaniowej „Salwator” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

Przepis art. 24 ust. 2 *ustawy o ochronie (...)* przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów nakazuje rozumieć godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Stwierdzenie istnienia przedmiotowej praktyki wymaga zatem spełnienia dwóch przesłanek: bezprawności działania przedsiębiorcy i naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. Powołany wyżej przepis *ustawy o ochronie (...)* zawiera w punktach 1 - 3 przykładowe wyliczenie praktyk, zakazanych przez ustawodawcę. Katalog ten precyzuje, że praktykami naruszającymi zbiorowe interesy konsumentów są w szczególności: stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego*, nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji oraz naruszenia szeroko ujmowanych praw konsumenta do informacji.

A zatem kolejne punkty art. 24 ust. 2 *ustawy o ochronie (...)* dookreślają klauzulę generalną wyrażoną na początku tego przepisu, poprzez egzemplifikację najczęściej występujących rodzajów praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Z kolei miarodajny dla potrzeb oceny niniejszej sprawy przepis art. 24 ust. 2 pkt 1 tej *ustawy* wprost nakazuje traktować jako praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów stosowanie postanowień wzorców umów, uznanych za niedozwolone przez Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej w skrócie „SOKiK”).

Jak już zasygnalizowano powyżej, aby możliwe było stwierdzenie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów niezbędne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek, tj.:

- działania przedsiębiorcy muszą nosić znamiona bezprawności,
- działania te muszą naruszać zbiorowe interesy konsumentów.

Przesłanka bezprawności

Pojęcie bezprawności nie jest pojęciem prawnie zdefiniowanym. Należy zatem przyjąć, zgodnie z literalnym jego brzmieniem, że „działanie bezprawne” to takie zachowanie, które jest sprzeczne z nakazem lub zakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, umową międzynarodową mającą bezpośrednie zastosowanie w stosunkach wewnętrznych oraz z zasadami współżycia społecznego (dobrymi obyczajami). Chodzi tu mianowicie o sprzeczność z szeroko rozumianym porządkiem prawnym, jako całością. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tj. nie zależy od wystąpienia szkody, ani zamiaru po stronie przedsiębiorcy dopuszczającego się działań bezprawnych.

Podobnie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zwrócił uwagę, iż przepisy *ustawy o ochronie (...)* nie definiują pojęcia bezprawności działań przedsiębiorcy. W wyroku z dnia 23 czerwca 2006 r. (sygn.: XVII Ama 32/05) SOKiK stwierdził, iż art. 23a ust. 1 *ustawy o ochronie (...)* z 15 grudnia 2000 r. – którego odpowiednikiem w *ustawie o ochronie (...)* z dnia 16 lutego 2007 r. jest art. 24 ust. 2 – nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, lecz powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw, gdyż dopiero na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem. Niemniej jednak *ustawa o ochronie (...)* w jednym przypadku wprost identyfikuje działanie przedsiębiorcy jako bezprawne – mianowicie działanie polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru prowadzonego przez Prezesa Urzędu. Stanowisko takie SOKiK potwierdził również w innym wyroku z dnia 25 marca 2004 r. (sygn.: XVII Ama 51/03), wywodząc, że można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ *K.p.c.* Zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorec umowny, zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych, stanowi wystarczającą przesłankę do stwierdzenia bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

Do stwierdzenia praktyki, określonej w art. 24 ust. 2 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)* konieczne jest wykazanie, iż przedsiębiorca stosuje we wzorcu umownym postanowienia, które zostały wpisane do prowadzonego przez Prezesa Urzędu rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Pokreślenia wymaga, że wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej. Kontroli abstrakcyjnej wzorca umowy jako takiego (art. 479³⁶ - 479⁴⁵ *K.p.c.*)

dokonywa się niezależnie od tego, czy postanowienia wzorca były, czy też nie były zastosowane przy konkretnej umowie. Kontrola taka obejmuje klauzule pojedyncze lub zbiorowe (cały wzorzec lub jego fragment). Oceny postanowień w wypadku kontroli abstrakcyjnej dokonuje SOKiK i wyłącznie do kompetencji tego Sądu należy uznanie postanowień wzorców umownych za niedozwolone. Art. 479⁴³ K.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania postanowienia wzorca umowy do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa Urzędu, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 K.p.c. Konsekwencją prawną umieszczenia postanowienia umownego w ww. rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych, tj. stosowanych także przez innych przedsiębiorców. Prezes Urzędu może stwierdzić stosowanie przez przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, polegającej na posługiwaniu się postanowieniem wzorca umownego, które zostało wpisane do rejestru, bez względu na to, czy wpis dotyczy tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu jest prowadzone postępowanie, czy też nie. Podobnie Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 2 grudnia 2005 r. (sygn.: VI ACa 760/05) wskazał, że zgodnie z art. 23a ust. 2 ustawy o ochronie (...) z 15 grudnia 2000 r., praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest posługiwanie się postanowieniem wpisanym do rejestru w oderwaniu od zagadnienia, czy wpis do rejestru powstał w związku ze stosowaniem wzorca umowy przez ten podmiot, co do którego bada się stosowanie praktyki. Sąd wskazał też, że naruszenie interesów konsumentów może nastąpić w wyniku działań podmiotów, które stosują klauzule abuzywne wpisane do rejestru, podczas gdy wpis do rejestru związany jest z działaniami innych kontrahentów konsumentów. Analogicznie orzekł Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 29 września 2005 r. (sygn.: VI ACa 381/05), w którym powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z 19 grudnia 2003 r. (sygn.: III CZP 95/03), stwierdził, że wyrok uwzględniający powództwo przez uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazanie ich stosowania ma - zgodnie z art. 479⁴³ K.p.c. - od chwili wpisania do odpowiedniego rejestru, skutek także wobec osób trzecich. Z kolei zgodnie ze stanowiskiem SOKiK, wyrażonym w wyroku z dnia 25 maja 2005 r. (sygn.: XVII Ama 46/04), dla uznania, iż określona klauzula jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do rejestru klauzul niedozwolonych wystarczy stwierdzenie, że mieści się ona w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru i nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Czynnikiem przesądzającym o podobieństwie dwóch klauzul powinien być zatem zamiar, cel, jakemu ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame. Podobne stanowisko zajął także Sąd Najwyższy, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn.: III SZP 3/06) stwierdził, iż „(...) stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 K.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)”. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów z art. 23a uokik (obecnie art. 24 – przyp. własny UOKiK) obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych, polegających na przestawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli.

Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a uokik znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27, a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...).” Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej i stąd niedozwolone będą także takie postanowienia umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, których treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną ich wykładnię.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest wykazanie, że zakwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy wzorców umów pod nazwą: „*Umowa rezerwacyjna*” oraz *Przedwstępna umowa sprzedaży*”, stosowanych przez Przedsiębiorcę, są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami SOKiK, wymienionymi w niniejszej decyzji i wpisanymi do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ *K.p.c.*

Podkreślenia wymaga na wstępie okoliczność, że wszystkie postanowienia wpisane do przedmiotowego rejestru, które zostały wskazane w sentencji niniejszej decyzji dotyczą problematyki budowy i sprzedaży lokali lub budynków mieszkalnych, co oznacza, iż zachodzi tożsamość wykazywanych stosunków prawnych.

Odnosząc się do postanowień, o których mowa w punktach I.1.1) i I.2. sentencji niniejszej decyzji, tj. zapisów:

- § 7 ust. 2 zd. 1 i 2 *Umowy rezerwacyjnej*, o treści: „*Strony zobowiązują się do niezwłocznego zawiadomienia o każdej zmianie adresu podanego w komparycji. W przypadku braku zawiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu, za doręczone uznaje się pisma wysłane na ostatnio znany adres drugiej Strony, nawet jeśli pismo nie zostało odebrane*” oraz

- § 14 ust. 2 zd. 1 *Przedwstępnej umowy sprzedaży*, w brzmieniu: „*Strony ustalają, że zawiadomienia wysyłane na adres Kupującego podany w niniejszej umowie są skutecznie doręczone*”,

Prezes Urzędu stanął na stanowisku, że są one tożsame z klauzulami niedozwolonymi wpisanymi pod pozycjami 1207 i 1482 rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

Pod pozycją 1207 ww. rejestru zostało bowiem wpisane postanowienie o treści: „*W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną.*” (por.: wyrok SOKiK z dnia 16 kwietnia 2007 r., sygn.: XVII Amc 43/06). Natomiast pod pozycją 1482 rejestru niedozwolonych postanowień umownych widnieje następujący wpis: „*Oświadczenia i zawiadomienia Activ Investment przesłane Kupującemu na podany adres do korespondencji uważa się za skutecznie doręczone. Kupujący zobowiązany jest w trakcie trwania niniejszej Umowy do natychmiastowego zawiadomienia Activ Investment o każdej zmianie adresu swego miejsca zamieszkania, pod rygorem uznania za skutecznie doręczone oświadczeń i zawiadomień Activ Investment przesłanych Kupującemu na adres wskazany w niniejszej umowie*” (por.: wyrok SOKiK z dnia 20 maja 2008 r., sygn.: XVII Amc 107/07). Zacytowane powyżej postanowienia uznane zostały przez SOKiK za niedozwolone, zaś Sąd w pełni podzielił stanowisko Prezesa UOKiK, iż są one niedozwolonymi postanowieniami umownymi w rozumieniu

art. 385³ pkt 9 *K.c.* Podobnie SOKiK uznał niedozwolone postanowienie o treści: „*W przypadku zwrotu pisma wysłanego na adres podany na wstępie niniejszej umowy bądź na adres korespondencyjny podany przez Nabywcę na piśmie z adnotacją: „nie podjęte w terminie”, „adresat nieznan”, „adresat zmienił adres” lub inną równoznacznością, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie*” (por.: wyrok SOKiK z dnia 17 października 2006 r., sygn.: XVII Amc 122/05, wpisany pod pozycją 1500 rejestru niedozwolonych postanowień umownych). SOKiK uznał, że powołane postanowienia należy ocenić jako niedozwolone, bowiem przyznają kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. W postanowieniach tych przedsiębiorcy zastrzegali, że wysyłanie wszelkiej korespondencji, a zatem również oświadczeń woli, na wskazany przez klienta adres będzie równoznaczne z jej doręczeniem konsumentowi. Oznacza to, iż tylko przedsiębiorca – jako twórca wzorca umowy – *de facto* decyduje o skuteczności doręczeń i wynikających z nich skutków prawnych. Takie działanie narusza standardy prawne wynikające z przepisów *Kodeksu cywilnego* oraz obowiązujących w obrocie dobrych obyczajów. Stosownie bowiem do treści art. 61 § 1 *K.c.* oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W razie wątpliwości, czy oświadczenie zostało złożone prawidłowo, a jego treść wywołuje przewidziane skutki prawne, właściwym do rozstrzygnięcia tych kwestii jest sąd powszechny, a nie twórca wzorca, który – korzystając z przewagi kontraktowej - narzuca swoim kontrahentom jego treść. Za niedopuszczalne w obrocie, zwłaszcza konsumenckim i sprzeczne z dobrymi obyczajami należy uznać natomiast zapisy wprowadzające doręczenie zastępcze lub domniemanie doręczenia, które należą do prawa procesowego i nakładają na osoby trzecie określone obowiązki, np. związane z dostarczeniem stronom postępowania pism procesowych. Obowiązki te są nakładane na podmioty prawa w drodze ustawowej i nie mogą być rozszerzane na uczestników obrotu gospodarczego przez postanowienia wzorca umowy.

W tym stanie rzeczy należy przyjąć, że kwestionowane postanowienia wzorców umów Przedsiębiorcy naruszają interesy konsumentów, umożliwiając mu działanie w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, ze szkodą dla konsumentów. Postanowienia te są tożsame z klauzulami wpisanymi do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ *K.p.c.*, pomimo bowiem różnic w sformułowaniu ich treści, wywołują one takie same skutki prawne, jak przytoczone wyżej zapisy z rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

Oceniając z kolei postanowienie, o którym mowa w punkcie I.1.2) sentencji niniejszej decyzji, tj. zapis § 8 ust. 4 *Umowy rezerwacyjnej*, w brzmieniu: „*Wszelkie spory wynikłe ze stosowania niniejszej Umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy wedle siedziby Realizatora*”, Prezes Urzędu uznał, że jest on tożsamy z klauzulami niedozwolonymi wpisanymi pod pozycjami 1007 oraz 1481 rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

SOKiK w swoich licznych wyrokach uznawał za niedozwolone postanowienia zawierające klauzule prorogacyjne, stosowane w obrocie z konsumentami przez przedsiębiorców działających w różnych branżach gospodarki. I tak, wyrokiem z dnia 23 listopada 2006 r. (sygn.: XVII Amc 156/05) SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie umowne, o treści: „*Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki*”, które następnie zostało wpisane do rejestru takich postanowień pod pozycją 1007. Z kolei w wyroku z dnia 20 maja 2008 r. (sygn.: XVII Amc 107/07) SOKiK stwierdził, że niedozwolonym zapisem umownym jest postanowienie w brzmieniu: „*Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją*

niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd rzeczowo właściwy dla siedziby *Activ Investment*”. Na podstawie tego wyroku Prezes Urzędu dokonał wpisu przedmiotowego postanowienia do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ *K.p.c.*, pod pozycją 1481. Podobnie w wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn.: XVII Amc 100/05) SOKiK uznał, iż oceniane przez niego postanowienie, o treści: „*Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu*” - wpisane następnie pod pozycją 922 rejestru – jest niedozwolonym postanowieniem umownym.

Należy przyjąć za Sądem Ochrony Konkurencji i Konsumentów, że wyżej powołane postanowienia naruszają art. 385¹ § 1 *K.c.*, gdyż wyłączają wyrażoną w przepisach *Kodeksu postępowania cywilnego* zasadę właściwości ogólnej i przemiennej sądu, to zaś może stanowić dodatkową dolegliwość dla kupującego, a także ograniczać realizację przysługujących mu uprawnień. Postanowienia uznane przez SOKiK za niedozwolone ustalają wyłączną właściwość sądu do rozpoznania ewentualnych sporów z umowy na podstawie siedziby przedsiębiorcy. Zdaniem Prezesa Urzędu, kwestionowane przez niego w niniejszej decyzji postanowienie § 8 ust. 4 *Umowy rezerwacyjnej* oraz postanowienia wpisane do rejestru pod pozycjami 1007, 1481 oraz 922 winny zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień dotyczy wskazania sądu właściwego dla rozpoznania sporu wynikłego z zawartej umowy i każde z nich ustala wyłączną właściwość sądu siedziby przedsiębiorcy. Stosowanie zakwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowienia oraz postanowień wpisanych do rejestru wywołuje tożsame skutki, bowiem w przypadku powstania sporu na tle wykonywania umowy, postanowienia te bezprawnie narzucają konsumentom właściwość miejscową sądu i ograniczają ich prawa do wytoczenia powództwa, wynikające z przepisów *Kodeksu postępowania cywilnego*. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, właściwość miejscowa sądu można mieć charakter właściwości ogólnej, przemiennej i wyłącznej. Podstawowa zasada dotycząca właściwości ogólnej została wyrażona w art. 27 § 1 *K.p.c.*, zgodnie z którym, powództwo wytacza się przed sąd pierwszej instancji, w którego okręgu pozwany ma miejsce zamieszkania. W przypadku zatem, gdy powodem jest przedsiębiorca, to sądem właściwym będzie sąd, w którego okręgu konsument ma miejsce zamieszkania. A więc nie w każdym przypadku sądem właściwym będzie sąd siedziby Przedsiębiorcy. Z kolei istota właściwości przemiennej polega na tym, że obok sądu właściwości ogólnej zostaje wskazany inny jeszcze sąd, przed który można wytoczyć powództwo. Wybór sądu należy w takich wypadkach do podmiotu wnoszącego pozew. W zakresie roszczeń wynikających z umów, przepisy *Kodeksu postępowania cywilnego* przewidują możliwość wytoczenia powództwa o ustalenie istnienia umowy, o jej wykonanie, rozwiązanie lub unieważnienie, jak też o odszkodowanie z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, przed sąd miejsca jej wykonania. Jednakże powód może, według swego uznania, wytoczyć powództwo bądź według przepisów o właściwości ogólnej, bądź przed sąd miejsca wykonania umowy (art. 31 *K.p.c.* w związku z art. 34 *K.p.c.*). Nie jest zatem dopuszczalne narzucenie właściwości przemiennej przez jedną ze stron stosunku prawnego z góry, lecz jedynie następczy jej wybór w chwili powstania roszczenia wynikającego z umowy. Przepis art. 46 *K.p.c.* przewiduje wprawdzie możliwość zawarcia tzw. umowy prorogacyjnej, stanowiąc, że strony mogą umówić się na piśmie o poddanie sądowi pierwszej instancji, który według ustawy nie jest miejscowo właściwy, sporu już wynikłego lub sporów mogących w przyszłości wyniknąć z oznaczonego stosunku prawnego. Sąd ten będzie wówczas wyłącznie właściwy, jeżeli strony nie postanowiły inaczej (tak: art. 46 § 1 zd. 1 i 2 *K.p.c.*). W świetle przytoczonego przepisu możliwe jest odejście od zasady właściwości ogólnej, jednakże tylko wtedy, gdy jest to przedmiotem indywidualnego uzgodnienia umownego. Wzorzec umowy stosowany przez Przedsiębiorcę

- już z samej istoty wzorca umowy, wynikającej z art. 384 *K.c.* - jest ustalany wyłącznie przez jedną ze stron i nie może być traktowany jako uzgodniony przez strony indywidualnie, bowiem zawiera zbiór gotowych i opracowanych przez Przedsiębiorcę postanowień, na których brzmienie konsument nie ma wpływu. Sąd wskazany jako właściwy w ww. postanowieniu § 8 ust. 4 *Umowy rezerwacyjnej*, stosowanym przez Przedsiębiorcę, jest w istocie sądem wyłącznie właściwym, tzn. treść przedmiotowego zapisu wyłącza skuteczne stosowanie przepisów o właściwości ogólnej i przemiennej.

Z uwagi na wskazane wyżej przyczyny, zakwestionowane w niniejszej decyzji postanowienie uznane zostało za tożsame z zapisami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych odpowiednio pod pozycjami 1007 oraz 1481.

Uwzględniając wszystkie powyższe okoliczności, ustalenia i wnioski należy uznać, iż kwestionowane w niniejszej decyzji przez Prezesa Urzędu postanowienia: § 7 ust. 2 zd. 1 i 2 oraz § 8 ust. 4 *Umowy rezerwacyjnej*, a także § 14 ust. 2 zd. 1 *Przedwstępnej umowy sprzedaży*, stosowane przez Przedsiębiorcę, są tożsame z porównywanymi klauzulami, uznanymi za niedozwolone na podstawie wyroków SOKiK. Tym samym wykazano, iż spełniona została przesłanka bezprawności działania Przedsiębiorcy, polegająca na stosowaniu w obrocie konsumenckim postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Przesłanka naruszenia zbiorowych interesów konsumentów

Przepisy *ustawy o ochronie (...)* nie definiują pojęcia zbiorowego interesu konsumentów. Uregulowanie art. 24 ust. 3 tej *ustawy* stanowi jedynie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. Z całą pewnością mamy do czynienia ze zbiorowym interesem konsumentów wówczas, gdy działanie lub zaniechanie przedsiębiorcy dotyczy, bądź może dotyczyć nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zindywidualizować. Ponadto, godzenie w zbiorowe interesy konsumentów może polegać zarówno na ich naruszeniu, jak i na zagrożeniu ich naruszenia. Dla stwierdzenia naruszenia zbiorowych interesów konsumentów istotne jest ustalenie, że konkretne działanie przedsiębiorcy nie ma ściśle określonego adresata, lecz jest kierowane do nieoznaczonego z góry kręgu podmiotów. Oznacza to, że nie ilość faktycznych, potwierdzonych naruszeń, ale przede wszystkim ich charakter, a w związku z tym możliwość (choćby tylko potencjalna) wywołania negatywnych skutków wobec określonej zbiorowości, przesądza o naruszeniu zbiorowych interesów. Powyższe stanowisko jest trwale ugruntowane w orzecznictwie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (por.: wyroki SOKiK z dnia 4 lipca 2001 r., sygn.: XVII Ama 108/00 oraz z dnia 23 lutego 2002 r., sygn.: XVII Ama 133/2001).

Stanowisko to potwierdzone zostało również w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 września 2003 r. (sygn.: I CKN 504/01) stwierdził, że *„nie jest zasadne uznawanie, że postępowanie z tytułu naruszenia ustawy antymonopolowej można wszczynać tylko wtedy, gdy zagrożone są interesy wielu odbiorców, a nie jest to możliwe w sytuacji, gdy pokrzywdzonym jest tylko jeden konsument. Wydawane orzeczenie ma bowiem wymiar znacznie szerszy, pełni także funkcję prewencyjną, służy bowiem ochronie także nieograniczonej liczby potencjalnych konsumentów”*.

Stosowane przez Przedsiębiorcę wzorce umów pod nazwą: *„Umowa rezerwacyjna”* oraz *„Przedwstępna umowa sprzedaży”*, wykorzystywane są przy nawiązywaniu stosunków prawnych z klientami, zainteresowanymi nabyciem wybudowanych przez niego lokali mieszkalnych lub użytkowych. Stroną takich umów mogli być zarówno dotychczasowi

klienci Przedsiębiorcy, jak również wszyscy potencjalni jego klienci. Zatem krąg adresatów tych wzorców umownych nie był z góry określony. Biorąc natomiast pod uwagę fakt, że klienci Przedsiębiorcy nie mają wpływu na zapisy zawieranych z nimi „Umów rezerwacyjnych” oraz „Przedwstępnych umów sprzedaży”, gdyż nie są one z nimi indywidualnie negocjowane, uznać należy, że wszelkie zawarte w nich bezprawne zapisy godzą w interesy ekonomiczne lub prawne konsumentów.

Mając powyższe na uwadze należy przyjąć, że obie przesłanki niezbędne dla stwierdzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostały w niniejszej sprawie spełnione.

Uwzględniając zatem opisane i przeanalizowane powyżej warunki faktyczne i prawne, Prezes Urzędu uznał, że działania Przedsiębiorcy zakwalifikować należy jako praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, określone w art. 24 ust. 1 i ust 2 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)*.

Z ustaleń dokonanych w niniejszej decyzji wynika, że Przedsiębiorca zaprzestał stosowania kwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień, poprzez zastąpienie ich nowymi wzorcami umów, w których usunął sporne zapisy, wprowadzając w ich miejsce postanowienia zgodne z obowiązującymi normami prawnymi. Należy przyjąć, że zmienione w ten sposób postanowienia wzorców umów zostały wprowadzony do obrotu prawnego w dniu 11 lutego 2011 r. W tym dniu bowiem Przedsiębiorca podjął pierwsze działania zmierzające do wprowadzenia nowych postanowień – zmodyfikowanych zgodnie z obowiązującym prawem – do umów zawieranych z konsumentami.

W związku z powyższym Prezes Urzędu uznał, iż w dniu 11 lutego 2011 r. nastąpiło zaniechanie stosowania przez Przedsiębiorcę praktyk naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z art. 27 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)*, nie wydaje się decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24 tej *ustawy*. W takim przypadku, Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania (art. 27 ust. 2 *ustawy*), przy czym ciężar udowodnienia okoliczności zaniechania stosowania zarzucanej praktyki spoczywa na przedsiębiorcy (art. 27 ust. 3 *ustawy*).

Wobec spełnienia przesłanek koniecznych do stwierdzenia praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)* oraz przesłanek wydania decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania, wskazanych w art. 27 ust. 1 i ust. 2 tej *ustawy*, **Prezes Urzędu orzekł jak w pkt I sentencji niniejszej decyzji.**

Kara za naruszenie przepisów ustawy o ochronie (...)

Stosownie do treści art. 106 ust. 1 pkt 4 *ustawy o ochronie (...)* - „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”.

Jak z powyższego przepisu wynika, *ustawa o ochronie (...)* wprowadziła zasadę fakultatywności kar nakładanych przez Prezesa Urzędu na przedsiębiorców, którzy dopuścili

się naruszenia wskazanego w nim zakazu. A zatem w przypadku stwierdzenia jego naruszenia przez przedsiębiorcę Prezes Urzędu może nałożyć na niego karę pieniężną.

W niniejszej sprawie zostało udowodnione, iż doszło do naruszenia przez Przedsiębiorcę - określonego w art. 24 *ustawy o ochronie (...)* - zakazu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, w sposób określony w pkt I. sentencji decyzji. Przy czym charakter i uciążliwość tego naruszenia uzasadniają nałożenie na Przedsiębiorcę kary pieniężnej.

Podkreślenia wymaga, że naruszenie przez przedsiębiorców przepisów *ustawy o ochronie (...)* może nastąpić zarówno umyślnie (tj. wówczas, gdy dopuszczający się naruszenia miał taki zamiar), jak też i nieumyślnie (tj. wtedy, gdy przedsiębiorca nie miał na celu podejmowania działań sprzecznych z przepisami tej *ustawy*). Natomiast kara pieniężna - zgodnie z cytowanym wyżej przepisem art. 106 ust. 1 pkt 4 *ustawy o ochronie (...)* - może zostać nałożona także w przypadku, gdy przedsiębiorca „choćby nieumyślnie” dopuścił się określonego jej przepisami zakazanego działania. Oznacza to, że kara pieniężna może być nałożona nawet wówczas, gdy po stronie przedsiębiorcy nie będzie występował wspomniany element umyślności.

Nakładając karę pieniężną, o której mowa w art. 106 ust. 1 pkt. 4 *ustawy o ochronie (...)* Prezes Urzędu wziął pod uwagę konieczność ustalenia, czy określone w tym przepisie naruszenie dokonane było co najmniej nieumyślnie. Z tego względu, nakładając karę pieniężną, Prezes Urzędu wziął pod uwagę całokształt okoliczności sprawy, które wskazywać mogą na nieumyślny charakter naruszenia przez Przedsiębiorcę zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Zdaniem Prezesa Urzędu, opisane w niniejszej decyzji działania - podejmowane przez Przedsiębiorcę w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej - powinny być mu się kojarzyć z nieuchronnością naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. Należy jednak przyznać, że w zgromadzonym materiale dowodowym nie ma jednoznacznych dowodów wyraźnej intencji Przedsiębiorcy naruszenia tych interesów. Zebrane w trakcie niniejszego postępowania informacje mogą zatem wskazywać na wspomniane wyżej nieumyślne działanie Przedsiębiorcy. Pomimo tego – jak już wcześniej sygnalizowano - samo stwierdzenie nieumyślności zakwestionowanej praktyki daje podstawę do nałożenia na Przedsiębiorcę kary pieniężnej, o której mowa w art. 106 ust. 1 pkt 4 *ustawy o ochronie (...)*.

Art. 106 ust. 1 pkt 4 *ustawy o ochronie (...)* przewiduje możliwość nałożenia na przedsiębiorcę kary pieniężnej w wysokości nie większej niż 10% przychodu, osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenie kary. *Ustawa* nie przesądza w sposób jednoznaczny o wysokości kary nakładanej przez Prezesa Urzędu, który decyduje o tym samodzielnie w odniesieniu do każdego konkretnego przypadku, kierując się założeniem, że sankcja musi spełniać zarówno funkcję represyjną, jak i prewencyjną (czyli dyscyplinującą). Niemniej jednak przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych, o których mowa w art. 106 - 108 *ustawy o ochronie (...)*, Prezes Urzędu powinien wziąć pod uwagę w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów *ustawy*, a także uprzednie naruszenie tych przepisów (tak: art. 111 *ustawy o ochronie (...)*).

W punkcie I. sentencji niniejszej decyzji Prezes Urzędu stwierdził stosowanie przez Przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i ust 2 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)*, co daje podstawy do nałożenia na niego kary pieniężnej określonej w art. 106 ust. 1 pkt 4 tej *ustawy*. Przy ustalaniu kary pieniężnej Prezes Urzędu przyjął za podstawę obliczeń kwotę odpowiadającą wysokości przewidywanych przychodów, osiągniętych przez Przedsiębiorcę

z tytułu prowadzonej przez niego w roku 2010 działalności gospodarczej. Wynosi ona 63.533.304,62 zł.

Stosownie do treści przepisu art. 106 ust. 1 pkt 4 *ustawy o ochronie (...)*, maksymalna kara nakładana na przedsiębiorcę może stanowić 10 % jego przychodów, co w niniejszej sprawie daje kwotę 6.353.330.46 zł (10 % z 63.533.304,62 zł przychodów Przedsiębiorcy).

Ustalenie wysokości kary w analizowanej sprawie ma charakter wieloetapowy, co spowodowane jest zaistnieniem licznych okoliczności mających wpływ na tę wysokość. Ustalając wymiar kary pieniężnej Prezes Urzędu w pierwszej kolejności dokonał oceny wagi stwierdzonych praktyk i na tej podstawie ustalił kwotę bazową, stanowiącą podstawę do dalszych wyliczeń wysokości kary, a następnie – w oparciu o zaistniałe w sprawie okoliczności mające wpływ na wymiar kary – dokonał gradacji ustalonej kwoty bazowej.

W powyższym kontekście wzięto pod uwagę, iż naruszenie przez Przedsiębiorcę zbiorowych interesów konsumentów polega na stosowaniu niedozwolonych postanowień umownych, wpisanych do publicznie i powszechnie dostępnego rejestru niedozwolonych postanowień umownych, prowadzonego przez Prezesa Urzędu. Prezes Urzędu zważył również, że w wyniku analizowanego zachowania Przedsiębiorcy pozycja kontraktowa konsumentów została osłabiona, jednakże wpływ, jaki na uprawnienia konsumentów miały poszczególne klauzule abuzywne należało przeanalizować oddzielnie dla każdego zakwestionowanego postanowienia.

Pierwsze dwa z tych postanowień to klauzule powołane w punkcie I.1.1) i I.2. sentencji niniejszej decyzji, które decydują o skuteczności doręczeń, a zatem i ważności wynikających z nich skutków prawnych. Przedsiębiorca zawarł bowiem w obu wzorcach umów pod nazwą: „*Umowa rezerwacyjna*” oraz „*Przedwstępna umowa sprzedaży*” korzystne dla siebie postanowienia, które wprowadzały domniemanie doręczenia. Ponieważ postanowienia te regulują zagadnienie, które mogło odnosić się jedynie do nielicznych klientów Przedsiębiorcy, należy zakwalifikować je, jako uciążliwe dla konsumentów, choć mające raczej dość ograniczone zastosowanie faktyczne.

Z kolei trzecie postanowienie to zapis wskazany w punkcie I.1.2) sentencji niniejszej decyzji, regulujący zagadnienie, które mogło w rzeczywistości odnosić się jedynie do niektórych konsumentów. Postanowienie § 8 ust. 4 „*Umowy rezerwacyjnej*” dotyczy bowiem wskazania sądu właściwego dla rozpoznania sporów wynikłych z zawartej umowy, w taki sposób, że ustala wyłączną właściwość sądu siedziby Przedsiębiorcy. Uwzględniając powyższe, wskazane postanowienie należało zaklasyfikować, jako zapis o stosunkowo niewielkiej szkodliwości.

Należy zauważyć w tym miejscu, że rozważane w niniejszej decyzji zachowania Przedsiębiorcy ujawniały się na rynku, na którym mamy do czynienia z wielością podmiotów oferujących swoje towary (tu: lokale mieszkalne), co powodowało, że konsumenci mieli znaczną swobodę przy wyborze kontrahenta i oferty. A zatem biorąc pod uwagę właśnie możliwość wyboru oferty innego przedsiębiorcy – dewelopera, stopień zagrożenia rozważanymi praktykami naruszającymi zbiorowe interesy konsumentów należało ocenić jako względnie umiarkowany.

Ostatecznie podsumowanie wagi stwierdzonych praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów pozwoliło Prezesowi Urzędu na ustalenie, iż łącznie waga naruszeń, stosowanych przez Przedsiębiorcę w przedmiotowej sprawie, kształtuje się na poziomie 0,08 % przychodów osiągniętych przez niego w roku 2010. Uzyskana w ten sposób wielkości wynosi - 50.826 zł.

Dokonując określenia wymiaru kary pieniężnej nakładanej na Przedsiębiorcę przeprowadzono również ustalenia, czy w postępowaniu zaistniały okoliczności łagodzące

lub obciążające, które mogą mieć wpływ na jej wysokość. Prezes Urzędu ustalając okoliczności łagodzące i obciążające, związane ze stosowaniem przez Przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, miał na uwadze całokształt zebranego w postępowaniu materiału dowodowego oraz postawę Przedsiębiorcy. Okoliczności te – w przypadku ich stwierdzenia – mogłyby mieć wpływ na procentowe zmniejszenie lub zwiększenie kwoty bazowej, będącej podstawą wymierzenia kary.

Kierując się taką oceną Prezes Urzędu stwierdził, że okolicznością łagodzącą, która wystąpiła w niniejszej sprawie jest zaniechanie przez Przedsiębiorcę stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów - zdefiniowanej w punkcie I. sentencji decyzji - niezwłocznie po wszczęciu postępowania. Postępowanie w tej sprawie zostało bowiem wszczęte w dniu 31 stycznia 2011 r., natomiast Przedsiębiorca podjął właściwe działania już w dniu 11 lutego 2011 r.

Ponadto Przedsiębiorca aktywnie współdziałał z Prezesem Urzędu w trakcie postępowania, poprzedzającego wydanie niniejszej decyzji, w bardzo dużym stopniu przyczyniając się do szybkiego i sprawnego przeprowadzenia tego postępowania i wydania decyzji. Okoliczność ta odnosi się do praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów związanej ze stosowaniem obu wzorców umów, objętych odpowiednio punktami I.1. i I.2. sentencji niniejszej decyzji.

Niezależnie od powyższego wreszcie, Przedsiębiorca dobrowolnie i z własnej inicjatywy podjął działania zmierzające do usunięcia skutków praktyki, o której mowa w punkcie I. sentencji niniejszej decyzji, poprzez aneksowanie wszystkich umów rezerwacyjnych oraz przedwstępnych umów sprzedaży.

Dokonując ostatecznego zsumowania wszystkich opisanych wyżej okoliczności łagodzących należy przyjąć, że uzasadnione jest obniżenie kary pieniężnej - nakładanej na Przedsiębiorcę za stosowanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w punkcie I. sentencji niniejszej decyzji - o 60 % kwoty bazowej. Obliczona w ten sposób kara pieniężna z tytułu naruszenia art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)* wynosi zatem 20.330 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy trzysta trzydzieści złotych), co stanowi 0,032 % przychodu Przedsiębiorcy oraz 0,32 % maksymalnego wymiaru kary.

Kara nakładana przez Prezesa Urzędu na przedsiębiorców, którzy dopuścili się stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów służy podkreśleniu naganności ocenianych zachowań. Decydując o nałożeniu kary pieniężnej i jej wysokości wzięto pod uwagę wszystkie wyżej opisane okoliczności. Orzeczona kara powinna również stanowić dolegliwość dla uczestnika niniejszego postępowania, tak, aby jej nałożenie skutkowało w przyszłości zapobieżeniem zaistnienia podobnych sytuacji. Z drugiej strony należy też podkreślić wymiar edukacyjny i wychowawczy zastosowanej sankcji oraz wyrazić nadzieję, że odniesie ona spodziewany skutek na przyszłość. Poza wymiarem indywidualnym kary, należy zwrócić uwagę na jej wymiar ogólny, funkcję odstrasżającą i wychowawczą w stosunku do innych uczestników rynku.

W świetle powyższych ustaleń i wywodów, za praktyki Przedsiębiorcy naruszające zbiorowe interesy konsumentów, polegające na stosowaniu 3 niedozwolonych postanowień umownych wpisanych do rejestru takich postanowień, nałożono na Przedsiębiorcę karę pieniężną w wysokości 20.330 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy trzysta trzydzieści złotych).

Prezes Urzędu, kierując się potrzebą zdecydowanego przeciwdziałania stosowaniu praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów uznał, że orzeczona kara powinna stanowić dolegliwość dla strony niniejszego postępowania. W tym przypadku kara

powinna spełnić jednak przede wszystkim funkcję prewencyjną i wychowawczą, tak, aby zapobiec w przyszłości naruszeniom przepisów *ustawy o ochronie (...)*.

W ocenie Prezesa Urzędu, wymierzona kara pieniężna w ostatecznej wysokości wynoszącej 0,032 % przychodów uzyskanych przez Przedsiębiorcę w roku 2010 i stanowiąca 0,32 % maksymalnego wymiaru kary - przewidzianego w art. 106 ust. 1 pkt 4 *ustawy o ochronie (...)* - jest adekwatna do stopnia naruszenia przepisów tej *ustawy* i współmierna do możliwości finansowych Przedsiębiorcy.

Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności, ustalenia i wnioski, **Prezes Urzędu orzekł, jak w punkcie II sentencji niniejszej decyzji.**

Koszty postępowania

Zgodnie z art. 80 *ustawy o ochronie (...)* – „Prezes Urzędu rozstrzyga o kosztach, w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie”. Natomiast w myśl art. 77 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)* – „jeżeli w wyniku postępowania Prezes Urzędu stwierdził naruszenie przepisów ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia, jest obowiązany ponieść koszty postępowania”.

Podobnie w treści przepisu art. 264 § 1 *Kodeksu postępowania administracyjnego* wprowadzono wymóg, zgodnie z którym „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”. Natomiast stosownie do dyspozycji przepisu art. 263 § 1 - „do kosztów postępowania zalicza się (...) również koszty doręczenia stronom pism urzędowych”.

Postępowanie w sprawie stosowania przez Przedsiębiorcę - Spółkę Mieszkaniową „Salwator” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostało wszczęte z urzędu, a w jego wyniku Prezes Urzędu - w punkcie I. sentencji decyzji - stwierdził naruszenie przepisów *ustawy o ochronie (...)*.

Kosztami niniejszego postępowania są wydatki związane z korespondencją prowadzoną przez Prezesa Urzędu ze stroną - Przedsiębiorcą.

W związku z powyższym postanowiono obciążyć Przedsiębiorcę kosztami postępowania w wysokości 25 zł (słownie: dwadzieścia pięć złotych).

Mając powyższe na uwadze **Prezes Urzędu orzekł, jak w punkcie III sentencji niniejszej decyzji.**

Zgodnie treścią art. 112 ust. 3 *ustawy o ochronie (...)*, określoną wyżej karę pieniężną należy uiścić, w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

NBP O/O Warszawa Nr 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000.

Koszty niniejszego postępowania Przedsiębiorca obowiązany jest wpłacić na to samo konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)* w związku z art. 479²⁸ § 2 *K.p.c.* - od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwóch tygodni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Krakowie.

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

Z upoważnienia Prezesa
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

Dyrektor Delegatury w Krakowie
Leszek Piekarz

Otrzymują:

1. Spółka Mieszkaniowa „Salwator” Sp. z o.o., ul. Bratysławska 1A, 31 - 201 Kraków,
2. RKR a/a.