



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
Delegatura w Lublinie
20-012 Lublin, ul. Ochotnicza 10
Tel. (81) 532-35-31, 743-77-30, 532-54-48,
Fax (81) 532-08-26
E-mail: lublin@uokik.gov.pl

za p.o.
Lublin, dnia 17 maja 2011r.

RLU – 61 –8/11/JS

DECYZJA RLU Nr 3/11

Stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. nr 50 poz. 331 ze zm.) i § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. nr 107 poz. 887), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu wobec przedsiębiorcy Jerzego Koprukowniaka prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą INKOB Przedsiębiorstwo Budowlane z siedzibą w Lublinie,

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

I.

Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, wobec uprawdopodobnienia w toku postępowania stosowania przez przedsiębiorcę Jerzego Koprukowniaka prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą INKOB Przedsiębiorstwo Budowlane z siedzibą w Lublinie, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ww. ustawy, polegającej na stosowaniu we wzorcu umownym o nazwie „Umowa nr... o realizację lokalu mieszkalnego/garażu/miejsca parkingowego...” postanowienia, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ kpc, o treści:

- § 9 wzorca umowy: „Przedsiębiorstwo nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy wynikłe na skutek siły wyższej (w tym warunków pogodowych) lub na skutek niezawinionych przez nią działań osób trzecich, w tym opóźnień w podejmowaniu decyzji przez urzędników Urzędu Państwowych, ZUD, ZE, itd.. W pierwszym przypadku opóźnienie może wynosić do 3 miesięcy, w drugim o czas opóźnień w podejmowaniu decyzji przez Urzędy, ZUD, ZE, itd.”

po zobowiązaniu się przez przedsiębiorcę Jerzego Koprukowniaka prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą INKOB Przedsiębiorstwo Budowlane z siedzibą w Lublinie, w piśmie z dnia 15 marca 2011 roku do podjęcia działań zmierzających do zaniechania naruszania zbiorowych interesów konsumentów, nakłada się na Jerzego

Koprukowniaka prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą INKOB Przedsiębiorstwo Budowlane z siedzibą w Lublinie, **obowiązek wykonania tego zobowiązania poprzez:**

- a) wprowadzenie do obrotu z konsumentami nowego wzorca umownego, z którego zostało usunięte postanowienie kwestionowane przez Prezesa Urzędu, jako tożsamy z wpisanymi do rejestru klauzul niedozwolonych i który to wzorzec został przesłany w trakcie prowadzenia niniejszego postępowania administracyjnego przy piśmie z dnia 15 marca 2011r. pod nazwą: „Umowa nr... o realizację lokalu mieszkalnego/garażu/miejsca parkingowego....”, od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji,
- b) wystąpienie do kontrahentów z propozycją zmian ww. postanowienia we wszystkich umowach będących nadal w obrocie z konsumentami według wzorca zakwestionowanego w niniejszym postępowaniu administracyjnym poprzez podpisanie aneksów eliminujących z nich naruszenia zakwestionowanego przez Prezesa Urzędu, w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

II.

Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **nakłada się na przedsiębiorcę Jerzego Koprukowniaka prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą INKOB Przedsiębiorstwo Budowlane z siedzibą w Lublinie obowiązek** przekazania, w terminie 4 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, informacji o stopniu realizacji zobowiązania nałożonego w punkcie I a i b decyzji oraz kopii 3 –ech umów zawartych zgodnie z postanowieniami nowego wzorca umownego i dowodu potwierdzającego przekazanie kontrahentom aneksów do obowiązujących nadal umów.

Uzasadnienie

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów- Delegatura w Lublinie (dalej: Prezes Urzędu) wszczął z urzędu postępowanie wyjaśniające, mające na celu wstępne ustalenie, czy przedsiębiorca Jerzy Koprukowniak prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą INKOB Przedsiębiorstwo Budowlane z siedzibą w Lublinie (dalej: Inkob lub Przedsiębiorca) stosuje postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ kpc.

W trakcie prowadzonego postępowania Przedsiębiorca przedłożył wzorzec umowy stosowany w 2009 i 2010 roku o nazwie: „Umowa nr... o realizację lokalu mieszkalnego/garażu/miejsca parkingowego....”.

Analiza przedstawionego wzorca wykazała, że zawarto w nich postanowienie, które może naruszać zbiorowe interesy konsumentów.

W związku powyższym, Postanowieniem z dnia 11 lutego 2011r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w związku z podejrzeniem stosowania przez Jerzego Koprukowniaka prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą INKOB Przedsiębiorstwo Budowlane z siedzibą w Lublinie, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu we wzorcu umowy: „Umowa nr... o realizację lokalu mieszkalnego/garażu/miejsca parkingowego....” postanowienia wpisanego do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, o treści:

- § 9 wzorca umowy: „Przedsiębiorstwo nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy wynikłe na skutek siły wyższej (w tym warunków pogodowych) lub na skutek niezawinionych przez nią działań osób trzecich, w tym opóźnień w podejmowaniu decyzji przez urzędników Urzędu Państwowych, ZUD, ZE, itd.. W pierwszym przypadku opóźnienie może wynosić do 3 miesięcy, w drugim o czas opóźnień w podejmowaniu decyzji przez Urzędy, ZUD, ZE, itd.”

które to postanowienie zostało wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa art. 479⁴⁵ kpc, co stanowić może naruszenia art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 w/w ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Ustosunkowując się do przedstawionych zarzutów Inkob wskazał, że w 2010 roku zawarł 17 umów z wykorzystaniem tego wzorca i przedstawił zmieniony projekt wzorca „Umowa nr... o realizację lokalu mieszkalnego/garażu/miejsca parkingowego....”.

Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

Jerzy Koprucki prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą INKOB Przedsiębiorstwo Budowlane z siedzibą w Lublinie przedstawił Zaświadczenie Urzędu Miasta Lublin o wpisaniu do ewidencji działalności pod numerem 4856. Przedmiotem działalności Inkob są m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków.

Umowy z konsumentami Przedsiębiorca zawierał w oparciu o wzorec umowy o nazwie: „Umowa nr... o realizację lokalu mieszkalnego/garażu/miejsca parkingowego....”.

W prowadzonym postępowaniu Prezes Urzędu zakwestionował postanowienie z wzorca umowy uznając, że może być tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

Zakwestionowane postanowienie umowne to § 9 wzorca umowy o treści: „Przedsiębiorstwo nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy wynikłe na skutek siły wyższej (w tym warunków pogodowych) lub na skutek niezawinionych przez nią działań osób trzecich, w tym opóźnień w podejmowaniu decyzji przez urzędników Urzędu Państwowych, ZUD, ZE, itd.. W pierwszym przypadku opóźnienie może wynosić do 3 miesięcy, w drugim o czas opóźnień w podejmowaniu decyzji przez Urzędy, ZUD, ZE, itd.”

Sąd Okręgowy w Warszawie- Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone poniższe postanowienia umowne, które zostały wpisane do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, o którym mowa w art. 479 (45) kpc:

- **pozycja 1475** (Sygn. akt XVII Amc 107/07- wyrok SOKiK z dnia 20 maja 2008 r.) o treści: „ Nie przewidziane przez Sprzedającego okoliczności, za które Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności, - w szczególności spowodowane przedłużającą się procedurą zmierzającą do uzyskania decyzji administracyjnych oraz wymaganych na tych decyzjach klauzul lub też niesprzyjających warunków atmosferycznych - będą skutkowały przesunięciem terminu rozpoczęcia i zakończenia budowy Budynku i lokalu oraz wydania lokalu Kupującemu i zawarcia umowy przyrzeczonej, bez konieczności podpisywania aneksów do niniejszej umowy przedwstępnej.”,

- **pozycja 1595** (Sygn. akt XVII Amc 113/07- wyrok SOKiK z dnia 12 listopada 2007 r.) o treści: "Termin, określony w ust. 1 może ulec zmianie z powodów niezależnych od Inwestora, w szczególności w przypadku zaistnienia okoliczności, wymagających akceptacji instytucji lub urzędów (np. wydanie zgody na użytkowanie Budynku) lub opóźnienia w uiszczeniu ceny kupna przez Kupującego. Przesunięcie terminu do trzech miesięcy nie stanowi zwłoki inwestora"

- **pozycja 1598** (Sygn. akt XVII Amc 113/07- wyrok SOKiK z dnia 12 listopada 2007 r.) o treści: *"Strony tej umowy postanawiają nadto, że termin wydania lokalu w posiadanie stronie zobowiązanej do zakupu może ulec zmianie na skutek okoliczności za które strona zobowiązana do sprzedaży nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności w przypadku zaistnienia okoliczności, wymagających akceptacji instytucji lub urzędów (np. wydanie zgody na użytkowanie budynku) lub opóźnienia w uiszczeniu ceny sprzedaży przez stronę zobowiązaną do zakupu; przesunięcie terminu do trzech miesięcy nie stanowi zwłoki strony zobowiązanej do sprzedaży."*

Pismem z dnia 15 marca 2011 roku przedsiębiorca przedstawił w postępowaniu administracyjnym projekt wzorca „Umowa nr... o realizację lokalu mieszkalnego/garażu/miejsca parkingowego...”, który w swej treści nie zawiera zakwestionowanego postanowienia oraz zadeklarował wprowadzenie go do obrotu po akceptacji Prezesa Urzędu.

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Ad. I

Treść art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów 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 przedsiębiorców naruszają jej przepisy i jednocześnie stanowią zagrożenie dla interesu publicznego bądź też naruszają ten interes.

Niniejsze postępowanie dotyczy stosowanego przez Inkob wzorca umownego. Wzorzec ten ma zastosowanie przy zawieraniu umów z konsumentami. Dotyczą one zatem obecnych i wszystkich potencjalnych kontrahentów Inkob co oznacza, że mogą mieć zastosowanie do nieokreślonego z góry kręgu adresatów. Zatem, niniejsze postępowanie prowadzone było w interesie publicznym.

Zarzut naruszenia przepisów ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (zwanej dalej ustawą o okik) mógł zostać postawiony przedsiębiorcy. W związku z tym ocenie wymaga przesłanka spełnienia przez Inkob statusu przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o okik.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że Inkob wobec prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług developerskich, działając w oparciu o wpis do ewidencji działalności Urzędu Miejskiego w Lublinie pod numerem 4856 jest przedsiębiorcą w rozumieniu przepisu art. 4 pkt 1 ustawy o okik

Zgodnie z art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione - na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania - że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 powołanej ustawy a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

Przytoczony przepis jako przesłanki warunkujące możliwość wydania decyzji przez Prezesa Urzędu wskazuje: uprawdopodobnienie naruszenia zakazu określonego w art. 24 ustawy oraz zobowiązanie się przedsiębiorcy, któremu jest zarzucane takie naruszenie, do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniu.

Niezbędne jest rozważenie, czy zaistniały w odniesieniu do działań i zobowiązań ww. przedsiębiorcy warunki do wydania decyzji z art. 28 ustawy.

W pierwszej kolejności ustaleniu wymaga okoliczność, czy stosowanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów zostało uprawdopodobnione na obecnym etapie postępowania.

Inkub zarzucono stosowanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy stanowi, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działania przedsiębiorcy, w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego.

Stwierdzenie przedmiotowej praktyki wymaga uprawdopodobnienia spełnienia dwóch przesłanek: **bezprawności działania przedsiębiorcy i naruszenia zbiorowego interesu konsumentów.**

Bezprawność wynika z tożsamości stosowanych przez przedsiębiorcę w stosunku do którego wszczęto postępowanie administracyjne, postanowienia wzorca umownego pod nazwą: „Umowa nr... o realizację lokalu mieszkalnego/garażu/miejsca parkingowego....” z postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądowym, Prezes Urzędu może stwierdzić stosowanie praktyki określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów również w odniesieniu do przedsiębiorcy, który nie był stroną postępowania sądowego zakończonego wpisaniem danej klauzuli do rejestru niedozwolonych postanowień umownych. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 2 grudnia 2005 r. sygn. akt VI ACa 760/05 podkreślił, że 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 podmiot, co do którego bada się stosowanie praktyki. Naruszenie interesów konsumentów może nastąpić, jak wskazał Sąd, w wyniku działań podmiotów, które stosują klauzule abuzywne już wpisane do rejestru, przy czym wpis taki związany był z działaniami innych przedsiębiorców.

Z kolei w wyroku z dnia 25 maja 2005r. sygn. akt XVII Ama 46/04, Sąd Okręgowy w Warszawie- Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: SOKiK) wyraził pogląd, że dla uznania określonej klauzuli za niedozwolone postanowienie umowne wystarczy stwierdzenie, że mieści się ona w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru i nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Czynnikiem przesądzającym o podobieństwie klauzul powinien być bowiem zamiar, cel, jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli więc cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame.

Przedstawione powyżej orzecznictwo potwierdza uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2006r. sygn. akt III SZP 3/2006, w której uznano, że *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 wpisanym do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23a.* Odwołując się do argumentów o

charakterze celowościowym oraz kierując się potrzebą zapewnienia skuteczności tego przepisu, Sąd Najwyższy podkreślił, że *praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów obejmuje również przypadki wprowadzenia jedynie zmian kosmetycznych, polegających na przedstawieniu szyku 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, która wywołuje takie same skutki godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej co wpisana do rejestru. (...)* *Możliwość uznania zachowania przedsiębiorcy, polegającego na stosowaniu postanowień wzorców umownych, które nie mają identycznego brzmienia jak postanowienia wpisane do rejestru, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, w sposób istotny zwiększa skuteczność obu instytucji (tj. niedozwolonych postanowień umownych oraz praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumenta), zniechęcając przedsiębiorców do obchodzenia wpisów dokonanych w rejestrze niedozwolonych postanowień.*

Nie jest więc konieczna dokładna, literalna zbieżność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Niedozwolone będą również takie postanowienia umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, których treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną wykładnię.

W prowadzonym postępowaniu administracyjnym Prezes Urzędu uznał za niedozwolone postanowienie znajdujące się we wzorcu umownym stosowanym przez Inkob o treści:

- § 9: „Przedsiębiorstwo nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy wynikłe na skutek siły wyższej (w tym warunków pogodowych) lub na skutek niezawinionych przez nią działań osób trzecich, w tym opóźnień w podejmowaniu decyzji przez urzędników Urzędu Państwowych, ZUD, ZE, itd.. W pierwszym przypadku opóźnienie może wynosić do 3 miesięcy, w drugim o czas opóźnień w podejmowaniu decyzji przez Urzędy, ZUD, ZE, itd.”

Wyrokami: z dnia 20 maja 2008r. sygn. akt XVII Amc 107/07 oraz z dnia 12 listopada 2007r. sygn. akt XVII Amc 113/07, SOKiK orzekł odpowiednio, że niedozwolone są postanowienia o treści: „ Nie przewidziane przez Sprzedającego okoliczności, za które Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności, - w szczególności spowodowane przedłużającą się procedurą zmierzającą do uzyskania decyzji administracyjnych oraz wymaganych na tych decyzjach klauzul lub też niesprzyjających warunków atmosferycznych - będą skutkowały przesunięciem terminu rozpoczęcia i zakończenia budowy Budynku i lokalu oraz wydania lokalu Kupującemu i zawarcia umowy przyrzeczonej, bez konieczności podpisywania aneksów do niniejszej umowy przedwstępnej” (**pozycja 1475 rejestru**) oraz "Termin, określony w ust. 1 może ulec zmianie z powodów niezależnych od Inwestora, w szczególności w przypadku zaistnienia okoliczności, wymagających akceptacji instytucji lub urzędów (np. wydanie zgody na użytkowanie Budynku) lub opóźnienia w uiszczeniu ceny kupna przez Kupującego. Przesunięcie terminu do trzech miesięcy nie stanowi zwłoki inwestora” (**pozycja 1595 rejestru**) i "Strony tej umowy postanawiają nadto, że termin wydania lokalu w posiadanie stronie zobowiązanej do zakupu może ulec zmianie na skutek okoliczności za które strona zobowiązana do sprzedaży nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności w przypadku zaistnienia okoliczności, wymagających akceptacji instytucji lub urzędów (np. wydanie zgody na użytkowanie budynku) lub opóźnienia w uiszczeniu ceny sprzedaży przez stronę zobowiązaną do zakupu; przesunięcie terminu do trzech miesięcy nie stanowi zwłoki strony zobowiązanej do sprzedaży" (**pozycja 1598 rejestru**).

Postanowienia przytoczone wyżej naruszają art. 385³ pkt 2 k.c., który stanowi, że w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności wyłączają lub istotnie ograniczają odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Zapisy stosowane przez Inkob w § 9 wzorca wyłączają odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Dotyczy to sytuacji, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy następuje wprawdzie z przyczyn niezależnych, ale mogące być zawinionymi przez Inkob (np. wstrzymanie realizacji inwestycji przez organ nadzoru budowlanego na skutek uchyleń wykonawcy, opóźnienie wydania zezwolenia na budowę z przyczyn zawinionych przez wnioskodawcę, błędów projektu sporządzonego przez osoby trzecie, konieczność przerwania robót na skutek mrozów z powodu, nieosiągnięcia planowanego stadium realizacji itp.). Postanowienie stanowi zatem, sprzeczną z dobrymi obyczajami, próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta.

W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienie stosowane przez Inkob, mimo różnic w treści, jest tożsame w skutkach ze wskazanymi wyżej postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

Zakwestionowane postanowienie nie ma wprawdzie identycznego brzmienia jednakże, w ocenie Prezesa Urzędu, wykładnia jego treści uprawdopodobnia przyjęcie założenia, że może ono mieścić się w hipotezach przytoczonych klauzul niedozwolonych.

Do uznania, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z praktyką, określoną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, niezbędne jest ponadto uprawdopodobnienie, że bezprawne działanie Przedsiębiorcy godzi w interes konsumentów tzn. dotyczy zbiorowego interesu konsumentów.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 10 kwietnia 2008r. sygn. akt III SK 27/07, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że gramatyczna wykładnia tego pojęcia prowadzi do wniosku, że chodzi o zachowanie przedsiębiorcy, które godzi w interesy grupy osób stanowiących określony zbiór. Rezultaty tej wykładni modyfikuje zastrzeżenie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma interesów indywidualnych. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że przy konstruowaniu pojęcia „zbiorowy interes konsumentów” nie można opierać się tylko i wyłącznie na tym, czy oceniana praktyka skierowana jest do nieoznaczonego z góry kręgu podmiotów. W ocenie Sądu, wystarczające powinno być ustalenie, że zachowanie przedsiębiorcy nie jest podejmowane w stosunku do zindywidualizowanych konsumentów, lecz względem członków danej grupy (określonego kręgu podmiotów), wyodrębnionych spośród ogółu konsumentów, za pomocą wspólnego dla nich kryterium. Sąd Najwyższy uznał zatem, że *praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest (...) takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalność zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy, do której adresowane są zachowania przedsiębiorcy, w taki sposób, że potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy.*

Zdaniem Prezesa UOKiK, działanie Inkob godzić może w interesy nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zidentyfikować. Niezgodnymi z prawem działaniami może bowiem zostać dotknięta nieograniczona liczba osób, tzn. wszyscy konsumenci, którzy zawarli z tym Przedsiębiorcą umowy według stosowanych wzorców oraz wszyscy jego potencjalni klienci. W tym wypadku, z samej istoty posługiwania się przez Przedsiębiorcę wzorcami umownymi wynika powtarzalność jego zachowania wobec takich osób.

Z uwagi na powyższe, uznano za uprawdopodobnioną drugą przesłankę zarzuconej Przedsiębiorcy praktyki tj. naruszenie zbiorowego interesu konsumentów.

Przedkładając Prezesowi Urzędu projekt nowego wzorca „Umowa nr... o realizację lokalu mieszkalnego/garażu/miejsca parkingowego...”, Inkob zobowiązał się do zaniechania stosowania postanowień naruszających art. 24 ustawy poprzez: podpisywanie nowych umów w oparciu o przesłany projekt oraz podpisanie aneksów do jeszcze obowiązujących umów wg. zakwestionowanego przez Prezesa wzorca umowy.

W świetle powyższego Prezes Urzędu uznał, że podjęte przez Spółkę zobowiązanie zmierza bezpośrednio do zapobieżenia naruszeniom art. 24 ustawy. Spełniona została zatem druga, obok uprawdopodobnienia stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, przesłanka warunkująca wydanie decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W pkt Ia sentencji decyzji Prezes Urzędu nałożył na Przedsiębiorcę obowiązek wykonania przyjętego zobowiązania poprzez zawieranie nowych umów na wzorcu, w którym zostały usunięte naruszenia wskazane przez Prezesa Urzędu.

Biorąc ponadto pod uwagę, że fakt podpisania przez kontrahentów Przedsiębiorcy aneksów zgodnie z postanowieniami nowych wzorców jest okolicznością niezależną od Przedsiębiorcy, w zakresie zobowiązania złożonego w odniesieniu do umów pozostających nadal w obrocie prawnym, Prezes Urzędu nałożył na Przedsiębiorcę obowiązek wystąpienie do kontrahentów z propozycją zmian ww. postanowień we wszystkich nadal obowiązujących umowach poprzez podpisanie aneksów eliminujących z nich naruszenia zakwestionowane przez Prezesa Urzędu, w terminie 3 miesiące od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji (pkt I b sentencji decyzji).

Zdaniem Prezesa Urzędu, jest to termin wystarczający do skutecznego wykonania wszystkich niezbędnych w tym celu czynności, biorąc pod uwagę zarówno liczbę umów, jak również możliwości organizacyjne i techniczne Przedsiębiorcy.

AD. II.

Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy, Prezes Urzędu nałożył na Przedsiębiorcę obowiązek przekazania, w terminie 4 miesiące od dnia uprawomocnienia się decyzji, informacji o realizacji zobowiązania nałożonego w punkcie I sentencji decyzji oraz przedłożenia kopii 3 umów zawartych po uprawomocnieniu się decyzji (jeśli takie umowy były zawierane) i dowodów potwierdzających przekazanie kontrahentom aneksów umów będących nadal w obrocie z konsumentami.

Wobec powyższego orzeczono, jak w sentencji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów 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 Lublinie.

Otrzymuje:

Jerzy Koprukowniak
INKOB Przed. Budowlane
ul. Pancerniaków 10
20-331 Lublin

z up. Prezesa Urzędu
Dyrektor Delegatury

Ewa Wiszniowska