



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

DELEGATURA w ŁODZI

ul. Piotrkowska 120

90-006 Łódź

Tel. (0-42) 636-36-89, Fax (0-42) 636-07-12

E-mail: lodz@uokik.gov.pl

RŁO-61-4/08/MD

Łódź, dnia 9 maja 2008 r.

DECYZJA Nr RŁO 18/2008

I. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. 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. z 2007 r. Nr 134 poz. 939), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów wszczętego z urzędu przeciwko ROYAL BRAND sp. z o.o., Al. Solidarności 34, 25-323 Kielce

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, działanie ROYAL BRAND sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, polegające na stosowaniu we wzorcu umowy pn. „UMOWA PRZEDWSTĘPNA” następujących postanowień umownych, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, o treści:

1. *„Termin określony w ust. 1 może ulec przesunięciu z przyczyn niezależnych od Sprzedającego, w szczególności:
– z powodu warunków atmosferycznych uniemożliwiających lub utrudniających prowadzenie robót w normalnym trybie, opisanych w dzienniku budowy,
– wykonania robót koniecznych dla zapewnienia bezpieczeństwa budowy w razie zagrożenia awarią zaistniałą z przyczyn niezależnych od Sprzedającego,
– opóźnień z przyczyn nie zawinionych przez Sprzedającego, w stosunku do terminów ustawowych w uzyskaniu wymaganych pozwoleń lub uzgodnień, o jakie Sprzedający będzie występował w toku realizacji umowy niezbędnych do zakończenia prac i przyłączenia budynku do mediów (...).”*
2. *„W razie dwukrotnego niestawiennictwa Kupującego lub jego pełnomocnika na wyznaczone terminy przeprowadzenia odbioru lokalu mieszkalnego, Sprzedający dokona samodzielnie odbioru lokalu mieszkalnego, o czym powiadomi Kupującego listem poleconym w terminie 14 dni od dnia dokonania takiego odbioru.”*
3. *„W przypadku zmiany stawki podatku VAT, która nastąpi po podpisaniu niniejszej umowy, a w czasie jej realizacji, cena zostanie odpowiednio zmieniona. Dotyczy to*

także przypadku, gdy opisana zmiana nastąpi przed zawarciem umowy sprzedaży, a Kupujący zaliczkowo uiścił całą cenę sprzedaży.”,

4. *„W przypadku zwłoki Sprzedającego w dotrzymaniu terminów określonych w § 3 ust. 1 Sprzedający zapłaci Kupującemu karę umowną w wysokości równej odsetkom ustawowym za każdy dzień zwłoki. Bieg terminów rozpoczyna się 30 dnia kalendarzowego po dacie, o której mowa w § 3 ust. 1.”,*
5. *„Strony potwierdzają, że wszystkie postanowienia niniejszej umowy zostały z Kupującym uzgodnione indywidualnie.”,*

i stwierdza się jej zaniechanie z dniem 3 kwietnia 2008 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.) 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. z 2007 r. Nr 134 poz. 939)

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

nakłada się na ROYAL BRAND sp. z o.o., Al. Solidarności 34, 25-323 Kielce, **karę pieniężną** w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych), płatną do budżetu Państwa.

Uzasadnienie

W dniu 27 listopada 2007 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – zwany dalej: „Prezes Urzędu” – wszczął postępowanie wyjaśniające, którego celem było wstępne ustalenie, czy działania ROYAL BRAND sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach – zwana dalej: „Spółką”, w zakresie stosowanych wzorców umów nie naruszają chronionych prawem interesów konsumentów uzasadniających podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach lub wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.) – zwana dalej: „ustawa o okik”.

W wyniku przeprowadzonej kontroli wzorca umowy stosowanego przez Spółkę, Prezes Urzędu zakwestionował postanowienia analizowanego wzorca umowy o podobnej treści do postanowień umownych wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 1964 r. Nr 43, poz. 296 ze zm.) – zwana dalej: „k.p.c.” lub „Kodeks postępowania cywilnego”.

W dniu 21 lutego 2008 r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu Postanowieniem Nr 1/61-4/08 (dowód: karty Nr 1 – 2) postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania, przez ROYAL BRAND sp. z o.o., Al. Solidarności 34, 25-323 Kielce, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego poprzez stosowanie we wzorcu umowy pn. „UMOWA PRZEDWSTĘPNA” następujących postanowień umownych o treści:

1. *„Termin określony w ust. 1 może ulec przesunięciu z przyczyn niezależnych od Sprzedającego, w szczególności:
 - z powodu warunków atmosferycznych uniemożliwiających lub utrudniających prowadzenie robót w normalnym trybie, opisanych w dzienniku budowy,
 - wykonania robót koniecznych dla zapewnienia bezpieczeństwa budowy w razie zagrożenia awarią zaistniałą z przyczyn niezależnych od Sprzedającego,
 - opóźnień z przyczyn nie zawinionych przez Sprzedającego, w stosunku do terminów ustawowych w uzyskaniu wymaganych pozwoleń lub uzgodnień, o jakie Sprzedający będzie występował w toku realizacji umowy niezbędnych do zakończenia prac i przyłączenia budynku do mediów (...).”*
2. *„W razie dwukrotnego niestawiennictwa Kupującego lub jego pełnomocnika na wyznaczone terminy przeprowadzenia odbioru lokalu mieszkalnego, Sprzedający dokona samodzielnie odbioru lokalu mieszkalnego, o czym powiadomi Kupującego listem poleconym w terminie 14 dni od dnia dokonania takiego odbioru.”*
3. *„W przypadku zmiany stawki podatku VAT, która nastąpi po podpisaniu niniejszej umowy, a w czasie jej realizacji, cena zostanie odpowiednio zmieniona. Dotyczy to także przypadku, gdy opisana zmiana nastąpi przed zawarciem umowy sprzedaży, a Kupujący zaliczkowo uiścił całą cenę sprzedaży.”*
4. *„W przypadku zwłoki Sprzedającego w dotrzymaniu terminów określonych w § 3 ust. 1 Sprzedający zapłaci Kupującemu karę umowną w wysokości równej odsetkom ustawowym za każdy dzień zwłoki. Bieg terminów rozpoczyna się 30 dnia kalendarzowego po dacie, o której mowa w § 3 ust. 1.”*
5. *„Strony potwierdzają, że wszystkie postanowienia niniejszej umowy zostały z Kupującym uzgodnione indywidualnie.”*

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania (dowód: karta Nr 3), Spółka w piśmie z dnia 5 marca 2008 r. poinformowała, iż dokonała stosownych zmian we wzorcu umowy poprzez wykreślenie postanowień wskazanych w postanowieniu o wszczęciu przedmiotowego postępowania. Spółka przekazała w załączeniu zmieniony projekt umowy (dowód: karty Nr 46 – 54).

W uzupełnieniu swojego stanowiska, Spółka w piśmie z dnia 7 kwietnia 2008 r. wyjaśniła, że odpowiednio do zmienionej treści umowy przedwstępnej zostały przygotowane aneksy do umów przedwstępnych zawartych przed datą zmiany i przesłane do klientów Spółki wraz z pismami informującymi o przyczynach wprowadzenia zmian do umowy. Aneksy zostały skierowane do wszystkich klientów Spółki, poza członkami zarządu, którzy jako osoby fizyczne pozostają również kupującymi w Spółce, jednakże złożyli oświadczenia o odmowie zawarcia takiego aneksu. Spółka, na dowód zaniechania stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, przekazała: kopie pism skierowanych do klientów wraz z załączonymi do nich projektami aneksów, potwierdzenia ich nadania listami poleconymi (kopie stron z książki nadawczej Spółki) oraz projekt umowy przedwstępnej stosowanej aktualnie przez Spółkę, uwzględniający zmiany w zakresie wskazanym przez Prezesa Urzędu (dowód: karty Nr 58 – 134). Spółka wniosła o wydanie decyzji na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o okik, tj. decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającej zaniechanie jej stosowania.

W dniu 11 kwietnia 2008 r. Prezes Urzędu zawiadomił Spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego i możliwości zapoznania się z aktami sprawy (dowód: karty Nr 135 – 136).

Prezes Urzędu ustalił co następuje:

Spółka jest przedsiębiorcą wpisanym do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000190837, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Zgodnie z przedstawionym aktualnym odpisem z rejestru przedsiębiorców przedmiotem działalności Spółki jest m.in. budownictwo oraz obsługa nieruchomości (dowód: karty Nr 41 – 44).

Przedmiotem analizy Prezesa Urzędu w ramach niniejszego postępowania był wzorzec umowy – w rozumieniu art. 384 § 1 k.c. – pn. „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA*”, stosowany przez Spółkę przy zawieraniu umów z konsumentami (dowód: karty Nr 6 – 13).

We wskazanym powyżej wzorcu umowy Spółka ustaliła jednostronnie następujące postanowienia:

1. § 3 ust. 4: „*Termin określony w ust. 1 może ulec przesunięciu z przyczyn niezależnych od Sprzedającego, w szczególności:*
– *z powodu warunków atmosferycznych uniemożliwiających lub utrudniających prowadzenie robót w normalnym trybie, opisanych w dzienniku budowy,*
– *wykonania robót koniecznych dla zapewnienia bezpieczeństwa budowy w razie zagrożenia awarią zaistniałą z przyczyn niezależnych od Sprzedającego,*
– *opóźnień z przyczyn nie zawinionych przez Sprzedającego, w stosunku do terminów ustawowych w uzyskaniu wymaganych pozwoleń lub uzgodnień, o jakie Sprzedający będzie występował w toku realizacji umowy niezbędnych do zakończenia prac i przyłączenia budynku do mediów (...).*” (dowód: karta Nr 8),
2. § 6 ust. 4: „*W razie dwukrotnego niestawiennictwa Kupującego lub jego pełnomocnika na wyznaczone terminy przeprowadzenia odbioru lokalu mieszkalnego, Sprzedający dokona samodzielnie odbioru lokalu mieszkalnego, o czym powiadomi Kupującego listem poleconym w terminie 14 dni od dnia dokonania takiego odbioru.*” (dowód: karta Nr 9),
3. § 8 ust. 5: „*W przypadku zmiany stawki podatku VAT, która nastąpi po podpisaniu niniejszej umowy, a w czasie jej realizacji, cena zostanie odpowiednio zmieniona. Dotyczy to także przypadku, gdy opisana zmiana nastąpi przed zawarciem umowy sprzedaży, a Kupujący zaliczkowo uiścił całą cenę sprzedaży.*” (dowód: karta Nr 11),
4. § 9 ust. 1: „*W przypadku zwłoki Sprzedającego w dotrzymaniu terminów określonych w § 3 ust. 1 Sprzedający zapłaci Kupującemu karę umowną w wysokości równej odsetkom ustawowym za każdy dzień zwłoki. Bieg terminów rozpoczyna się 30 dnia kalendarzowego po dacie, o której mowa w § 3 ust. 1.*” (dowód: karta Nr 11),
5. § 16: „*Strony potwierdzają, że wszystkie postanowienia niniejszej umowy zostały z Kupującym uzgodnione indywidualnie.*” (dowód: karta Nr 13).

Ponadto ustalono, że Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów – zwany dalej: „Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów” – w wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII Amc 86/03) uznał za niedozwolone następujące postanowienia:

„Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od sprzedającego przeszkód spowodują odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu budowy kupującemu.”,

„W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5 stopni C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące.”,

„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”.

Postanowienia te zostały wpisane w dniu 28 września 2006 r., odpowiednio pod numerami 882 i 883, 885 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII Amc 100/05) uznał za niedozwolone następujące postanowienie:

„Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji, wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym szczególności siły wyższej, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu. Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności: a. siły wyższej, b. działań organów administracyjnych, c. działań nabywcy, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu.”.

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 9 listopada 2006 r., pod numerem 921, do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII Amc 55/03) uznał za niedozwolone następujące postanowienie:

„W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru”.

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 1 marca 2005 r., pod numerem 365, do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 9 września 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 12/04) uznał za niedozwolone następujące postanowienie:

„Kara umowna należna nabywcy w okolicznościach wymienionych w ust. 1 wynosi 0,1 % kwoty wpłaconej przez nabywcę za każdy dzień opóźnienia przekraczający 60 dni, nie więcej jednak niż 10% tej kwoty”.

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 18 listopada 2004 r., pod numerem 156, do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 20 lipca 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 9/06) uznał za niedozwolone następujące postanowienie:

„Oświadczam, że zapoznałem się i wynegocjowałem treść niniejszej umowy.”

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 20 września 2006 r., pod numerem 881, do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Spółka przedstawiła nowy, poprawiony wzorzec umowy pn. „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA*”. W obecnie obowiązującym wzorcu umowy, kwestionowane w przedmiotowym postępowaniu postanowienia zostały wykreślone (dowód: karty Nr 123 – 130). Spółka zawarła 29 umów przedwstępnych przed datą zmiany wzorca umowy. W dniu 3 kwietnia 2008 r. Spółka wysłała do wszystkich kontrahentów, z którymi wcześniej podpisała umowy, aneksy do zawartych umów, w których kwestionowane w niniejszym postępowaniu postanowienia zostały wykreślone (dowód: karty Nr 60 – 122).

Prezes Urzędu zważył co następuje:

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o okik, zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do art. 24 ust. 2 ww. ustawy, przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.); 2) naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji; 3) nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji. Wskazany przepis zawiera otwarty katalog działań stanowiących praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów.

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

- 1) działanie przedsiębiorcy,
- 2) noszące znamiona bezprawności,
- 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2007 r. Nr 155, poz. 1095 ze zm.) 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.

Podmiot przeciwko któremu toczy się postępowanie to spółka z ograniczoną odpowiedzialnością będąca spółką kapitałową, której odrębna ustawa przyznaje osobowość prawną. Zgodnie z art. 12 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2000 r. Nr 94, poz. 1037 ze zm.), spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z chwilą wpisu do rejestru staje się spółką z ograniczoną odpowiedzialnością i uzyskuje osobowość prawną. Jak wskazano powyżej, Spółka, będąca stroną niniejszego postępowania działa pod firmą – ROYAL BRAND sp. z o.o. i jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze

Sądowym pod numerem 0000190837. Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. budownictwo oraz obsługa nieruchomości.

Prezes Urzędu stwierdza, że Spółka jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o okik.

Ad. 2) Dla uznania działania przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów konieczne jest, aby miało ono charakter bezprawny.

Jak zostało wskazane powyżej, przepis art. 24 ust. 2 ustawy o okik zawiera przykładowy katalog praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do art. 24 ust. 2 pkt 1, 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, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Na mocy art. 479⁴⁵ § 1 k.p.c., Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów jest obowiązany przesyłać 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 umowy uznanych za niedozwolone, stosownie do art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Przepis art. 479⁴⁵ § 3 k.p.c. ustanawia zasadę tzw. formalnej jawności rejestru, stanowiąc, że rejestr jest jawny. Jawność rejestru oznacza, że rejestr jest dostępny dla każdego zainteresowanego, czyli każdy ma do niego prawo wglądu. Skutkiem formalnej jawności rejestru jest niemożność zasłaniania się niezajomością dokonanych w nim wpisów. W rejestrze tym przytacza się treść postanowień wzorców umowy uznanych przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone.

W ocenie Prezesa Urzędu, wpisanie takich postanowień do rejestru, o którym mowa wyżej, oznacza, że od tej chwili postanowienia te są zakazane we wszystkich wzorcach umów. 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 danej branży. Za takim ujęciem przemawia podstawowy cel postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, jakim jest usunięcie z obrotu postanowień, które Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone. Chodzi bowiem o to, by konsumenci nie byli narażeni na te postanowienia w przyszłości w umowach zawieranych z innymi przedsiębiorcami. Ponadto, zdaniem Prezesa Urzędu, 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.

Stanowisko Prezesa Urzędu znajduje uzasadnienie w orzecznictwie. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (Sygn. akt III SZP 3/06) wskazał, 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. Sąd Najwyższy uznał również, iż 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. 23a ust. 2 ustawy o okik¹ 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.

W ocenie Prezesa Urzędu stosowane przez Spółkę we wzorcu umowy następujące postanowienie jest tożsame z postanowieniami wpisanymi, odpowiednio pod numerami: 882, 883, 921, do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

„Termin określony w ust. 1 może ulec przesunięciu z przyczyn niezależnych od Sprzedającego, w szczególności:

- z powodu warunków atmosferycznych uniemożliwiających lub utrudniających prowadzenie robót w normalnym trybie, opisanych w dzienniku budowy,*
- wykonania robót koniecznych dla zapewnienia bezpieczeństwa budowy w razie zagrożenia awarią zaistniałą z przyczyn niezależnych od Sprzedającego,*
- opóźnień z przyczyn nie zawinionych przez Sprzedającego, w stosunku do terminów ustawowych w uzyskaniu wymaganych pozwoleń lub uzgodnień, o jakie Sprzedający będzie występował w toku realizacji umowy niezbędnych do zakończenia prac i przyłączenia budynku do mediów (...).”*

Równocześnie należy przytoczyć treść postanowień wpisanych, odpowiednio pod numerami: 882, 883, 921, do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zgodnie z którymi:

„Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od sprzedającego przeszkód spowodują odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu budowy kupującemu.”

„W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5 stopni C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące.”

„Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji, wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym szczególności siły wyższej, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu. Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności: a. siły wyższej, b. działań organów administracyjnych, c. działań nabywcy, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu.”

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) uznał, iż postanowienia, wpisane na mocy ww. wyroku odpowiednio pod numerami 882 i 883 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, naruszają art. 385¹ § 1 oraz art. 385³ pkt 2 k.c., zgodnie z którym, 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. Obydwa ww. zapisy, zdaniem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wyłączają odpowiedzialność przedsiębiorcy względem

¹ W dniu 21 kwietnia 2007 r. weszła w życie ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów. Na podstawie art. 137 ww. ustawy straciła moc ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów. Obecnie praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów została uregulowana w przepisie art. 24 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Dotyczy to sytuacji, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy następuje wprawdzie z przyczyn niezależnych, ale zawinionych przez dewelopera (np. wstrzymanie realizacji inwestycji przez organ nadzoru budowlanego na skutek uchybień wykonawcy, błędów projektu sporządzonego przez osoby trzecie, konieczność przerwania robót na skutek mrozów z powodu nieosiągnięcia planowanego stadium realizacji itp.). Z kolei, w wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 100/05) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał, iż postanowienie wpisane na mocy ww. wyroku pod numerem 921 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, narusza art. 385¹ § 1 k.c., gdyż sformułowane jest nieprecyzyjnie i ogólnikowo. Z treści tego postanowienia nie wynika jednoznacznie z jakich przyczyn deweloper uprawniony jest do zmiany terminu realizacji inwestycji, w związku z czym konsument nie ma możliwości uzyskania pełnej wiedzy odnośnie swoich praw i obowiązków wynikających z zawartej umowy, co, zdaniem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, niewątpliwie rażąco narusza jego interesy i jest sprzeczne z dobrymi obyczajami. Postanowienie stosowane przez Spółkę może zostać uznane za tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., odpowiednio pod numerami: 882, 883 i 921. Każde z wyżej wymienionych postanowień przewiduje możliwość jednostronnej zmiany przez dewelopera terminu zakończenia inwestycji, jednocześnie wskazując otwarty katalog przyczyn, które uzasadniałyby zmianę terminu wykonania zobowiązania przez dewelopera poprzez użycie sformułowań – *w szczególności* – bądź – *niezależne od sprzedającego przeszkody*, które to wyrażenia dają możliwość dowolnej interpretacji umowy przez przedsiębiorcę. Na skutek zastosowania powyższych postanowień, odpowiedzialność dewelopera względem konsumenta za nienależyte wykonanie zobowiązania zostaje wyłączona. Wszystkie przytoczone postanowienia stanowią sprzeczną z dobrymi obyczajami, próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta. Ponadto, zarówno Spółka, której został postawiony zarzut w przedmiotowym postępowaniu, jak i przedsiębiorcy, którzy stosowali we wzorcach umów postanowienia uznane za niedozwolone na mocy ww. wyroków Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (pierwotni adresaci postanowień uznanych za niedozwolone) prowadzili działalność gospodarczą na rynku usług deweloperskich.

W ocenie Prezesa Urzędu stosowane przez Spółkę we wzorcu umowy następujące postanowienie jest tożsame z postanowieniem wpisanym pod numerem 365, do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

„W razie dwukrotnego niestawiennictwa Kupującego lub jego pełnomocnika na wyznaczone terminy przeprowadzenia odbioru lokalu mieszkalnego, Sprzedający dokona samodzielnie odbioru lokalu mieszkalnego, o czym powiadomi Kupującego listem poleconym w terminie 14 dni od dnia dokonania takiego odbioru.”

Wskazane postanowienie przewiduje, iż w przypadku nie stawienia się konsumenta w wyznaczonych terminach w celu protokolarnego odbioru lokalu mieszkalnego, deweloper jest uprawniony do jednostronnego jego odbioru i w ten sposób stwierdzenia, że oddawany lokal jest zgodny z umową. Na skutek zastosowania tego postanowienia, jednostronny protokół odbioru sporządzony przez dewelopera może być traktowany jako protokół odbioru podpisany przez obie strony umowy. Równocześnie, należy przytoczyć treść postanowienia wpisanego pod numerem 365, do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zgodnie z którym:

„W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru”.

Z kolei ust. (art.) 6 § 8, o którym mowa w ww. postanowieniu, otrzymał następujące brzmienie: *„W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania,*

Sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury.” Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 55/03) uznał, iż ww. postanowienie narusza art. 385¹ § 1 k.c. i art. 385³ pkt 9 k.c. Stosownie do art. 385³ pkt 9 k.c., w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności przyznają kontrahentowi konsumenta uprawnienia do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. Zdaniem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, ww. zapis umożliwia pozwanemu kosztem interesu konsumenta uznać sporządzony pod jego nieobecność jednostronny protokół odbioru lokalu za równoważny z tym podpisanym przez obie strony umowy. Zapis ten przyznaje przedsiębiorcy uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. Postanowienie stosowane przez Spółkę oraz postanowienie wpisane do rejestru pod numerem 365 mogą zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień przyznaje kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy poprzez przyznanie przedsiębiorcy uprawnienia do uznania sporządzonego pod nieobecność konsumenta jednostronnego protokołu odbioru lokalu mieszkalnego za równoważny z protokołem odbioru podpisanym przez obie strony umowy. Oba postanowienia, pomimo różnic w sformułowaniu treści, mają tożsamy charakter i skutek ich stosowania jest identyczny. Ponadto, zarówno Spółka, której został postawiony zarzut w przedmiotowym postępowaniu, jak i przedsiębiorca, który stosował we wzorcu umowy postanowienie uznane za niedozwolone na mocy ww. wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (pierwotny adresat postanowienia uznanego za niedozwolone), prowadzili działalność gospodarczą na rynku usług deweloperskich.

W ocenie Prezesa Urzędu stosowane przez Spółkę we wzorcu umowy następujące postanowienie jest tożsame z postanowieniem wpisanym pod numerem 885 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

„W przypadku zmiany stawki podatku VAT, która nastąpi po podpisaniu niniejszej umowy, a w czasie jej realizacji, cena zostanie odpowiednio zmieniona. Dotyczy to także przypadku, gdy opisana zmiana nastąpi przed zawarciem umowy sprzedaży, a Kupujący zaliczkowo uiścił całą cenę sprzedaży.”

Wskazane postanowienie przewiduje, iż w przypadku zmiany obowiązujących stawek podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego i jednocześnie nie przewidują prawa do odstąpienia od umowy przez konsumenta. Równocześnie, należy przytoczyć treść postanowienia wpisanego pod numerem 885 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zgodnie z którym:

„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.”

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) uznał, iż ww. postanowienie narusza art. 385¹ § 1 k.c. i art. 385³ pkt 20 k.c., gdyż przewidując możliwość podniesienia ceny pozwany nie przewidział możliwości odstąpienia od umowy przez konsumenta. Stosownie do art. 385³ pkt 20 k.c., w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy. Zdaniem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wzrost stawki podatku stanowi wprawdzie zdarzenie niezależne od stron, jednak podatek VAT

stanowi element ceny. Wzrost stawki podatku jest zatem wzrostem ceny i konsument musi mieć bezwzględnie zapewnione, stosownie do art. 385³ pkt 20 k.c., prawo do odstąpienia od umowy. Postanowienie stosowane przez Spółkę oraz postanowienie wpisane do rejestru, o którym mowa wyżej, pod numerem 885 mogą zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień przewiduje zmianę ceny sprzedaży nieruchomości w razie zmiany ustawowej stawki podatku VAT. Jednocześnie wskazane postanowienia nie przewidują uprawnień do odstąpienia od umowy dla konsumenta. Ponadto, zarówno Spółka, której został postawiony zarzut w przedmiotowym postępowaniu, jak i przedsiębiorca, który stosował we wzorcu umowy postanowienie uznane za niedozwolone na mocy ww. wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (pierwotny adresat postanowienia uznanego za niedozwolone), prowadzili działalność gospodarczą na rynku usług deweloperskich.

W ocenie Prezesa Urzędu stosowane przez Spółkę we wzorcu umowy następujące postanowienie jest tożsame z postanowieniem wpisanym pod numerem 156 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

„W przypadku zwłoki Sprzedającego w dotrzymaniu terminów określonych w § 3 ust. 1 Sprzedający zapłaci Kupującemu karę umowną w wysokości równej odsetkom ustawowym za każdy dzień zwłoki. Bieg terminów rozpoczyna się 30 dnia kalendarzowego po dacie, o której mowa w § 3 ust. 1.”

Równocześnie należy przytoczyć treść postanowienia wpisanego pod numerem 156 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zgodnie z którym:

„Kara umowna należna nabywcy w okolicznościach wymienionych w ust. 1 wynosi 0,1 % kwoty wpłaconej przez nabywcę za każdy dzień opóźnienia przekraczający 60 dni, nie więcej jednak niż 10% tej kwoty”.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 9 września 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 12/04) uznał, iż ww. postanowienie narusza art. 385¹ § 1 k.c. i art. 385³ pkt 2 k.c., m.in. dlatego, iż wyłącza odpowiedzialność przedsiębiorcy wobec konsumenta za zawinione opóźnienie w wykonaniu umowy w wymiarze do 60 dni od terminu odbioru lokalu. Stosownie do art. 385³ pkt 2 k.c., 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. Z drugiej strony postanowienia umowne, badanego przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wzorca umowy przewidywały w przypadku nieterminowego regulowania płatności przez konsumenta możliwości natychmiastowego wygaśnięcia umowy bądź natychmiastowego rozwiązania jej przez przedsiębiorcę oraz potrącenie 10% kwot wpłaconych przez konsumenta. Biorąc pod uwagę powyższe postanowienia oraz fakt, iż odpowiedzialność przedsiębiorcy za zwłokę w wykonaniu umowy rozpoczyna się po upływie 60 dni od dnia, w którym sprzedawca był zobowiązany zobowiązanie wykonać, Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów stwierdził, iż doszło do nierównomiernego rozłożenia praw i obowiązków stron umowy z korzyścią dla przedsiębiorcy. Postanowienie kwestionowane przez Prezesa Urzędu oraz postanowienie wpisane do rejestru, o którym mowa wyżej, pod numerem 156 mogą zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień przewiduje wyłączenie w oznaczonym terminie (30/60 dni) odpowiedzialności przedsiębiorcy wobec konsumenta w przypadku nienależytego wykonania przez przedsiębiorcę zobowiązania. Nie jest istotny dla oceny tożsamości ww. postanowień fakt, iż postanowienie wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone przewiduje wyłączenie odpowiedzialności przedsiębiorcy w wymiarze do 60 dni, a postanowienie stosowane przez Spółkę przewiduje okres krótszy tj. 30 dni, bowiem powodem, dla którego Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie wpisane do rejestru pod numer 156 był sam fakt wyłączenia odpowiedzialności przedsiębiorcy, przy

jednoczesnym ponoszeniu nieograniczonej odpowiedzialności przez konsumenta. Wzorzec umowy stosowany przez Spółkę, podobnie jak wzorzec oceniany przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, również zawiera postanowienia wskazujące na nierównomierne rozłożenie praw i obowiązków stron umowy, przewidując w § 8 ust. 8 i 9, że w przypadku opóźnienia w dokonaniu płatności przez kupującego, sprzedający ma prawo naliczyć od zaległej płatności odsetki ustawowe, nie ograniczając odpowiedzialności konsumenta jakimkolwiek terminem, a w przypadku braku wpłaty pierwszej raty w przewidzianym terminie umowa rozwiązuje się, a wpłaconą przez kupującego kwotę traktuje się jako zadatek i poddaje skutkom określonym w art. 394 k.c. Zatem oba postanowienia naruszają zasadę ekwiwalentności świadczeń poprzez nierównomierne rozłożenie praw i obowiązków stron z korzyścią dla przedsiębiorcy. Ponadto, zarówno Spółka, której został postawiony zarzut w przedmiotowym postępowaniu, jak i przedsiębiorca, który stosował we wzorcu umowy postanowienie uznane za niedozwolone na mocy ww. wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (pierwotny adresat postanowienia uznanego za niedozwolone), prowadzili działalność gospodarczą na rynku usług deweloperskich.

W ocenie Prezesa Urzędu stosowane przez Spółkę we wzorcu umowy następujące postanowienie jest tożsame z postanowieniem wpisanym pod numerem 881 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

„Strony potwierdzają, że wszystkie postanowienia niniejszej umowy zostały z Kupującym uzgodnione indywidualnie.”.

Równocześnie należy przytoczyć treść postanowienia wpisanego pod numerem 881 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zgodnie z którym:

„Oświadczam, że zapoznałem się i wynegocjowałem treść niniejszej umowy.”

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 20 lipca 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 9/06) uznał, iż ww. postanowienie narusza art. 385¹ § 1 k.c. i stanowi niedozwolone postanowienie umowne. Postanowienie stosowane przez Spółkę oraz postanowienie wpisane do rejestru, o którym mowa wyżej, pod numerem 881 mogą zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień przewiduje, iż postanowienia stosowanego przez przedsiębiorcę wzorca umowy podlegały indywidualnemu uzgodnieniu przez strony umowy. Wzorzec umowy stosowany przez Spółkę już z samej istoty wzorca umowy – zgodnie z art. 384 k.c. jest ustalony przez jedną ze stron – nie może być poczytywany za uzgodniony indywidualnie. Zarówno postanowienie kwestionowane przez Prezesa Urzędu w przedmiotowym postępowaniu oraz ww. postanowienie wpisane do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. to postanowienia, które były stosowane we wzorcach umów w rozumieniu art. 384 k.c. Wprawdzie postanowienie wpisane do rejestru nie było stosowane przez przedsiębiorcę działającego na rynku usług deweloperskich, jednak pozostaje to bez wpływu na możliwość oceny i porównania z postanowieniem stosowanym przez Spółkę, bowiem jak zaznaczono wcześniej, zakazane jest stosowanie postanowienia, którego zakres jest tożsamy z zakresem postanowienia wpisanego do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Konsekwencją stosowania przez Spółkę postanowień wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest wprowadzenie do wzorca umowy postanowień bezwzględnie zakazanych. Stosownie bowiem do art. 479⁴² § 1 k.p.c., Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów orzekając o uznaniu postanowień wzorca umowy za niedozwolone, jednocześnie zakazuje ich wykorzystywania. Sąd Najwyższy w cytowanej powyżej uchwale zaakceptował stanowisko, zgodnie z którym wpis postanowienia wzorca do rejestru skutkuje tym, że zakazane jest posługiwanie się wpisaną klauzulą we wszystkich wzorcach umów, pod rygorem sankcji z art. 58 k.c.

Tym samym, w ocenie Prezesa Urzędu, stosowanie przez Spółkę we wzorcu umowy pn. „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA*” postanowień wskazanych w sentencji decyzji jest bezprawne.

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

Ad. 3) Przepisy ustawy o okik nie definiują pojęcia zbiorowego interesu konsumentów. Przepis art. 24 ust. 3 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 przedsiębiorcy dotyczy, bądź może dotyczyć nieograniczonej liczby 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 dostępnym wzorcem umowy zawierającym postanowienia, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone i zawarli, bądź mogli zawrzeć umowę ze Spółką. W tej sytuacji bezprawne zachowanie przedsiębiorcy nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz mamy do czynienia z naruszonymi uprawnieniami określonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej grupy kontrahentów Spółki.

Na skutek zamieszczenia we wzorcu umowy postanowień, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, Spółka stosowała postanowienia, których stosowania zakazano. Takie działanie Spółki godzi w zbiorowe interesy konsumentów.

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

Jak wynika z ustaleń dokonanych w niniejszej decyzji, Spółka zmieniła stosowany wzorec umowy poprzez wykreślenie postanowień zakwestionowanych w przedmiotowym postępowaniu. Ponadto propozycje aneksów, uwzględniające wprowadzone przez Spółkę zmiany, zostały skierowane do wszystkich kontrahentów Spółki, z którymi zostały zawarte umowy, zawierające tego rodzaju postanowienia.

W związku z powyższym Prezes Urzędu uznał, iż nastąpiło zaniechanie stosowania praktyki przez Spółkę.

Zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy o okik, 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. W takim przypadku, Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania, przy czym ciężar udowodnienia okoliczności zaniechania stosowania zarzucanej praktyki spoczywa na przedsiębiorcy.

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

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 Spółki, która w 2007 r. osiągnęła przychód w wysokości (tajemnica przedsiębiorstwa) zł. W związku z powyższym maksymalna kara nałożona na Spółkę może wynieść (tajemnica przedsiębiorstwa) 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 miał wpływ zawodowy (profesjonalny) charakter prowadzonej przez Spółkę działalności na rynku usług deweloperskich, ponad roczny okres stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów oraz fakt, iż postępowanie zostało wszczęte w następstwie skargi konsumentkiej, co może świadczyć o negatywnych skutkach wywołanych przez działania Spółki, które to 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 Spółka zaniechała stosowania kwestionowanej przez Prezesa Urzędu praktyki. Ponadto naruszenie przepisów ustawy o okik miało miejsce po raz pierwszy. 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 500,00 zł.

Wobec powyższego, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt II sentencji.

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 k.p.c. – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Łodzi.

Z upoważnienia
Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji
i Konsumentów

Dyrektor Delegatury

Barbara Romańczak-Graca

Otrzymuje:

Radca Prawny Halina Lorenc-Vogel
pełnomocnik ROYAL BRAND sp. z o.o.

Adres do korespondencji:

ROYAL BRAND sp. z o.o.
Al. Solidarności 34
25-323 Kielce