



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

DELEGATURA w ŁODZI

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

RŁO-61-22/07/AB

Łódź, dnia 31 grudnia 2007 r.

DECYZJA Nr RŁO 61/2007

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

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów działanie „INWEST-DOM” Sp. z o.o., ul. Planty 16, 25-502 Kielce polegające na:

1. stosowaniu we wzorcu umowy pn. „Umowa przedwstępna zobowiązująca do: wybudowania i sprzedaży lokalu mieszkalnego” postanowienia umownego o treści: „(...) *Obowiązująca stawka podatku VAT, na dzień podpisania umowy wynosi 7%. (...) Cena za lokal może ulec zmianie: 1. o miesięczne wskaźniki cen produkcji budowlano-montażowej publikowane przez GUS za okres od daty podpisania umowy do daty zapłaty kolejnej raty. 2. w przypadku zmiany stawek podatku VAT na sprzedaż lokalu mieszkalnego – zostaną one uwzględnione przy kolejnych płatnościach po dniu ogłoszenia i obowiązywania tychże nowych stawek.*” oraz we wzorcu umowy pn. „Umowa przedwstępna zobowiązująca do: wybudowania i sprzedaży miejsca parkingowego – udziału w jednostronnym garażu wielostanowiskowym” postanowienia umownego o treści: „(...) *Obowiązująca stawka podatku VAT, na dzień podpisania umowy, wynosi 22%. (...) Cena za lokal może ulec zmianie: 1. o miesięczne wskaźniki cen produkcji budowlano-montażowej publikowane przez GUS za okres od daty podpisania umowy do daty zapłaty kolejnej raty. 2. w przypadku zmiany stawek podatku VAT na sprzedaż udziału w garażu – zostaną one uwzględnione przy kolejnych płatnościach po dniu ogłoszenia i obowiązywania tychże nowych stawek.*”, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego;

2. stosowaniu we wzorcach umowy pn. „Umowa przedwstępna zobowiązująca do: wybudowania i sprzedaży miejsca parkingowego – udziału w jednostronnym garażu wielostanowiskowym” oraz „Umowa przedwstępna zobowiązująca do: wybudowania i sprzedaży lokalu mieszkalnego” postanowienia umownego o treści: „(...) *Sprzedawca będzie zarządzał obiektem przez okres 3 lat po oddaniu obiektu do użytkowania, a Kupujący zobowiązany jest do ponoszenia kosztów zarządu.*”, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego;
3. stosowaniu we wzorcach umowy pn. „Umowa przedwstępna zobowiązująca do: wybudowania i sprzedaży miejsca parkingowego – udziału w jednostronnym garażu wielostanowiskowym” oraz „Umowa przedwstępna zobowiązująca do: wybudowania i sprzedaży lokalu mieszkalnego” postanowienia umownego o treści: „*Ewentualne spory mogące powstać przy wykonywaniu umowy strony będą rozstrzygały polubownie, jednakże w przypadku braku takiej możliwości poddadzą rozstrzygnięciu właściwego sądu w Kielcach.*”, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego

i stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 26 listopada 2007 r.

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

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

nakłada się na „INWEST-DOM” Sp. z o.o., ul. Planty 16, 25-502 Kielce karę pieniężną w wysokości 1 060,00 zł (słownie: jeden tysiąc sześćdziesiąt złotych), płatną do budżetu Państwa.

Uzasadnienie

W I kwartale 2007 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej: „Prezes Urzędu”) przeprowadził badanie lokalnych rynków usług developerskich na terenie właściwości miejscowej Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Łodzi (zwanej dalej: „Urząd”). W toku badania Prezes Urzędu ustalił, że „INWEST-DOM” Sp. z o.o., ul. Planty 16, 25-502 Kielce (zwany dalej: „INWEST-DOM” Sp. z o.o.” lub „Spółka”), we wzorcach umowy pn. „Umowa przedwstępna zobowiązująca do: wybudowania i sprzedaży miejsca parkingowego – udziału w jednostronnym garażu wielostanowiskowym” oraz „Umowa przedwstępna zobowiązująca do: wybudowania i sprzedaży lokalu mieszkalnego” stosuje postanowienia o treści:

- „(...) Obowiązująca stawka podatku VAT, na dzień podpisania umowy, wynosi 22%. (...) Cena za lokal może ulec zmianie: 1. o miesięczne wskaźniki cen produkcji budowlano-montażowej publikowane przez GUS za okres od daty podpisania umowy do daty zapłaty kolejnej raty. 2. w przypadku zmiany stawek podatku VAT na sprzedaż udziału w garażu – zostaną one uwzględnione przy kolejnych płatnościach po dniu ogłoszenia i obowiązywania tychże nowych stawek.” oraz „(...) Obowiązująca stawka podatku VAT, na dzień podpisania umowy wynosi 7%. (...) Cena za lokal może ulec zmianie: 1. o miesięczne wskaźniki cen produkcji budowlano-montażowej publikowane przez GUS za okres od daty podpisania umowy do daty zapłaty kolejnej raty. 2. w przypadku zmiany

stawek podatku VAT na sprzedaż lokalu mieszkalnego – zostaną one uwzględnione przy kolejnych płatnościach po dniu ogłoszenia i obowiązywania tychże nowych stawek”, które są zbieżne z postanowieniem wpisanym do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego (zwany dalej: „rejestr postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone” lub „rejestr”) pod pozycją 885;

- „(...) Sprzedawca będzie zarządzał obiektem przez okres 3 lat po oddaniu obiektu do użytkowania, a Kupujący zobowiązany jest do ponoszenia kosztów zarządu.”, które jest zbieżne z postanowieniem wpisanym do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 893;
- „Ewentualne spory mogące powstać przy wykonywaniu umowy strony będą rozstrzygały polubownie, jednakże w przypadku braku takiej możliwości poddadzą rozstrzygnięciu właściwego sądu w Kielcach.”, które jest zbieżne z postanowieniem wpisanym do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 784.

Poczynione ustalenia wskazywały, że mogło dojść do naruszenia przepisów ustawy uzasadniającego wszczęcie postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

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

W dniu 20 lipca 2007 r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu Postanowieniem Nr 1/61-22/07 postępowanie w sprawie stosowania przez „INWEST-DOM” Sp. z o.o. praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na godzącym w nie bezprawnym stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 cytowanej na wstępie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (zwana dalej: „ustawa o okik”) (dowód: karty nr 2-3).

Prezes Urzędu zawiadomił „INWEST-DOM” Sp. z o.o. o wszczęciu postępowania w dniu 20 lipca 2007 r., stosownie do art. 101 ust. 2 ustawy o okik (dowód: karta nr 4). Postanowieniem nr 2/61-22/07 z dnia 20 lipca 2007 r. Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów pismo „INWEST-DOM” Sp. z o.o. z dnia 31 stycznia 2007 r. wraz z załącznikami (dowód: karty nr 6-20), o czym zawiadomił Spółkę w dniu 20 lipca 2007 r. (dowód: karta nr 21).

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania „INWEST-DOM” Sp. z o.o. w piśmie z dnia 2 sierpnia 2007 r. wskazała, iż została podjęta przez Prezesa Zarządu Spółki decyzja o zmianie brzmienia kwestionowanych w niniejszym postępowaniu postanowień stosowanych we wzorcach umów (dowód: karta nr 23). Spółka oświadczyła, iż jest aktualnie w trakcie procesu opracowywania nowych wzorców umownych, który to proces ze względu na okres urlopowy ulega przedłużeniu, a po ustaleniu brzmienia nowych wzorców Spółka niezwłocznie przedstawi je w Urzędzie (dowód: karta nr 24).

Do pisma z dnia 5 listopada Spółka załączyła dokumenty finansowe potwierdzające jej przychód w roku rozliczeniowym 2006 w wysokości (tajemnica przedsiębiorcy) zł. (dowód: karta nr 37) oraz nowy wzorzec umowy pn. „Umowa przedwstępna zobowiązująca do: wybudowania i sprzedaży lokalu mieszkalnego” (dowód: karty nr 38-40). We wzorcu tym Spółka wprowadziła następujące zmiany:

- niedozwolone postanowienie wskazane w pkt I.1 sentencji niniejszej decyzji zastąpiono postanowieniem o treści: „(...)Obowiązująca stawka podatku VAT, na dzień podpisania umowy, wynosi 7%. (...) W przypadku, gdy w okresie realizacji umowy wskaźnik cen produkcji budowlano-montażowej, ogłaszany przez Prezesa GUS, przekroczy wartość 1,5% kwoty, które pozostają do zapłaty zostaną podwyższone o wartość tego wskaźnika.” (dowód: karta nr 39);
- niedozwolone postanowienie wskazane w pkt I.2 sentencji niniejszej decyzji zastąpiono postanowieniem o treści: „(...) Strony zobowiązują się do zawarcia w terminie do dnia oddania obiektu do użytkowania, odpłatnej umowy o zarządzanie obiektem na czas oznaczony od daty oddania obiektu do użytkowania przez okres 3 lat” (dowód: karta nr 40);
- niedozwolone postanowienie wskazane w pkt I.3 sentencji niniejszej decyzji zostało usunięte (dowód: karty nr 38-40).

Prezes Urzędu uznał, iż wprowadzone przez Spółkę zmiany są jedynie zmianami redakcyjnymi nie mającymi absolutnie żadnego wpływu na skutki i cele jakie wywołują postanowienia, które kwestionował, o czym poinformował „INWEST-DOM” Sp. z o.o. w piśmie z dnia 9 listopada 2007 r. (dowód: karta nr 41).

W dniu 9 listopada 2007 r. Prezes Urzędu zawiadomił Spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego i możliwości zapoznania się z aktami sprawy (dowód: karta nr 42). Spółka skorzystała z tej możliwości w dniu 22 listopada 2007 r. (dowód: karty nr 44-45).

„INWEST-DOM” Sp. z o.o. przesyłając pismo z załącznikami z dnia 29 listopada 2007 r. skorzystała z prawa do końcowego wypowiedzenia się co do zebranych dowodów oraz przedstawionych zarzutów (dowód: karty nr 48-111). W piśmie tym Spółka wskazała, iż skorygowała zapisy we wzorcach umów pn. „Umowa przedwstępna zobowiązująca do wybudowania i sprzedaży lokalu mieszkalnego” oraz „Umowa przedwstępna zobowiązująca do wybudowania i sprzedaży miejsca parkingowego – udziału w jednoprzestrzennym garażu wielostanowiskowym” tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone i zaczęła stosować te wzorce od dnia 26 listopada 2007 r. (dowód: karty nr 48). Spółka wskazała, iż w celu eliminacji zapisów niezgodnych z prawem „INWEST-DOM” Sp. z o.o. wezwała swoich klientów do podpisania aneksów do umów, do tych, którzy nie mogli stawić się osobiście w celu ich podpisania aneksy zostały wysłane listem poleconym (dowód: karta nr 48). Spółka wskazała również, iż już od sierpnia 2007 r. podpisywała umowy, które nie zawierały niedozwolonych postanowień umownych (dowód: karta nr 48). „INWEST-DOM” Sp. z o.o. doręczyła do Urzędu nowe wzorce umów pn. „Umowa przedwstępna zobowiązująca do wybudowania i sprzedaży lokalu mieszkalnego” (dowód: karty nr 49-51) oraz „Umowa przedwstępna zobowiązująca do wybudowania i sprzedaży miejsca parkingowego – udziału w jednoprzestrzennym garażu wielostanowiskowym” (dowód: karty nr 52-54). Kwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia otrzymały w nowych wzorcach następujące brzmienie:

- postanowienie wskazane w pkt I.1 sentencji niniejszej decyzji zastąpiono postanowieniem o treści: „(...) Cena za lokal może ulec zmianie: 1. o miesięczne wskaźniki cen produkcji budowlano-montażowej publikowane przez GUS za okres od daty podpisania umowy do daty zapłaty kolejnej raty. W takim przypadku Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy. 2. w przypadku zmiany stawek podatku VAT na sprzedaż lokalu mieszkalnego, zostaną one uwzględnione przy kolejnych płatnościach po dniu ogłoszenia i obowiązywania tychże nowych stawek. W takim przypadku Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy.” (dowód: karty nr 50 i 53);

- postanowienie wskazane w pkt I.2 sentencji niniejszej decyzji zastąpiono postanowieniem o treści: „(...) Sprzedawca będzie zarządzał obiektem odpłatnie i na koszt Kupującego do momentu wyłonienia przez wspólnotę innego administratora w trybie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.” (dowód: karty nr 51 i 54);
- postanowienie wskazane w pkt I.2 sentencji niniejszej decyzji zastąpiono postanowieniem o treści: „Ewentualne spory mogące powstać przy wykonywaniu umowy strony będą rozstrzygały polubownie, jednakże w przypadku braku takiej możliwości poddadzą rozstrzygnięciu właściwego Sądu.” (dowód: karty nr 51 i 54).

Do pisma z dnia 29 listopada 2007 r. Spółka załączyła również kopie podpisanych aneksów zmieniających niedozwolone postanowienia w umowach zawartych według starych wzorców (dowód: karty nr 57 – 90) oraz potwierdzenia nadania aneksów listem poleconym do klientów, którzy nie mogli osobiście stawić się w siedzibie Spółki w celu ich podpisania (dowód: karta nr 56).

Spółka przekazała również kopie czterech umów przedwstępnych zobowiązujących do wybudowania i sprzedaży miejsca parkingowego - udziału w jednoprzestrzennym garażu (dowód: karty nr 91-96 oraz 103-108) oraz kopie dwóch umów przedwstępnych zobowiązujących do wybudowania i sprzedaży - udziału w jednoprzestrzennym garażu (dowód: karty nr 97-102), które nie zawierają niedozwolonych postanowień umownych. Wszystkie te umowy zostały zawarte po dniu 1 sierpnia 2007 r. (dowód: karty nr 91-108).

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

„INWEST-DOM” Sp. z o.o. jest przedsiębiorcą wpisanym do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000169890, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego (dowód: karty nr 18-20). Zgodnie z przedstawionym aktualnym odpisem z rejestru przedsiębiorców przedmiotem działalności Spółki jest między innymi wnoszenie kompletnych obiektów budowlanych lub ich części, wykonywanie instalacji budowlanych, wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych, obsługa nieruchomości na własny rachunek, wynajem nieruchomości na własny rachunek (dowód: karta nr 19 verte).

„INWEST-DOM” Sp. z o.o. na nieruchomości położonej w Kielcach przy ulicy Planty 16D, realizuje inwestycję obejmującą budowę budynku wielorodzinnego z miejscami parkingowymi (dowód: karta nr 6).

W swojej działalności „INWEST-DOM” Sp. z o.o. stosuje przy zawieraniu umów developerskich umowę pn. „Umowa przedwstępna zobowiązująca do: wybudowania i sprzedaży lokalu mieszkalnego” (dowód: karty nr 13-15) oraz „Umowa przedwstępna obowiązująca do: wybudowania i sprzedaży miejsca parkingowego – udziału w jednoprzestrzennym garażu wielostanowiskowym” (dowód: karty nr 9-12). Dokumenty te stanowią wzorzec umowy w rozumieniu art. 384 § 1 k.c. Spółka określiła w nich jednostronnie wszystkie warunki świadczenia usługi developerskiej. Jest on przygotowany z góry, przed zawarciem umowy i poza danymi dotyczącymi stron umowy, zawiera gotowe postanowienia.

W § 2 wzorca umowy pn. „Umowa przedwstępna zobowiązująca do: wybudowania i sprzedaży lokalu mieszkalnego „INWEST-DOM” Sp. z o. o. ustaliła jednostronnie postanowienie o następującej treści:

„(...) Obowiązująca stawka podatku VAT, na dzień podpisania umowy wynosi 7%. (...) Cena za lokal może ulec zmianie: 1. o miesięczne wskaźniki cen produkcji budowlano-montażowej publikowane przez GUS za okres od daty podpisania umowy do daty zapłaty kolejnej raty. 2. w przypadku zmiany stawek podatku VAT na sprzedaż lokalu mieszkalnego – zostaną one uwzględnione przy kolejnych płatnościach po dniu ogłoszenia i obowiązywania tychże nowych stawek.”

W § 2 wzorca umowy pn. „Umowa przedwstępna zobowiązująca do: wybudowania i sprzedaży miejsca parkingowego-udziału w jednoprzestrzennym garażu wielostanowiskowym” „INWEST-DOM” Sp. z o. o. ustaliła jednostronnie postanowienie o następującej treści:

„(...) Obowiązująca stawka podatku VAT, na dzień podpisania umowy, wynosi 22%. (...) Cena za lokal może ulec zmianie: 1. o miesięczne wskaźniki cen produkcji budowlano-montażowej publikowane przez GUS za okres od daty podpisania umowy do daty zapłaty kolejnej raty. 2. w przypadku zmiany stawek podatku VAT na sprzedaż udziału w garażu – zostaną one uwzględnione przy kolejnych płatnościach po dniu ogłoszenia i obowiązywania tychże nowych stawek.”

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

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

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

W §7 wzorców umowy pn. „Umowa przedwstępna zobowiązująca do: wybudowania i sprzedaży lokalu mieszkalnego” oraz pn. „Umowa przedwstępna zobowiązująca do: wybudowania i sprzedaży miejsca parkingowego-udziału w jednoprzestrzennym garażu wielostanowiskowym” „INWEST-DOM” Sp. z o. o. ustaliła jednostronnie postanowienie o następującej treści:

„(...) Sprzedawca będzie zarządzał obiektem przez okres 3 lat po oddaniu obiektu do użytkowania, a Kupujący zobowiązany jest do ponoszenia kosztów zarządu.”

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

„Sprzedający zobowiązuje się prowadzić odpłatnie, na koszt mieszkańców i z ich upoważnienia, administrację budynku przez 36 miesięcy od daty przekazania budynku do eksploatacji. Kupujący podpisując niniejszą Umowę upoważnia Sprzedającego do powyższych czynności. Po upływie tego terminu sposób administracji zostanie ustalony przez Właścicieli mieszkań w trybie wynikającym z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388)”

Postanowienie to zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w dniu 28 września 2006 r. pod numerem 893.

W § 13 wzorców umowy pn. „Umowa przedwstępna zobowiązująca do: wybudowania i sprzedaży lokalu mieszkalnego” oraz pn. „Umowa przedwstępna zobowiązująca do: wybudowania i sprzedaży miejsca parkingowego-udziału w jednoprzestrzennym garażu

wielostanowiskowym” „INWEST-DOM” Sp. z o. o. ustaliła jednostronnie postanowienie o następującej treści:

„Ewentualne spory mogące powstać przy wykonywaniu umowy strony będą rozstrzygały polubownie, jednakże w przypadku braku takiej możliwości poddadzą rozstrzygnięciu właściwego sądu w Kielcach.”

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 24 kwietnia 2006 r. (sygn. akt XVII Amc 107/04) uznał za niedozwolone postanowienie wzorca umowy o treści:

„Spory, mogące wynikać na tle realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wykonawcy”

Postanowienie to zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w dniu 3 lipca 2006 r. pod numerem 784.

„INWEST-DOM” Sp. z o.o. aktualnie stosuje wzorce umowy pn. „Umowa przedwstępna zobowiązująca do: wybudowania i sprzedaży lokalu mieszkalnego” (dowód: karty nr 13-15) oraz „Umowa przedwstępna obowiązująca do: wybudowania i sprzedaży miejsca parkingowego – udziału w jednoprzestrzennym garażu wielostanowiskowym”, które nie zawierają niedozwolonych postanowień umownych (dowód: karty nr 49-54).

Spółka podpisała także aneksy do każdej umowy przedwstępnej zobowiązującej do wybudowania i sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz do większości umów przedwstępnych zobowiązujących do: wybudowania i sprzedaży miejsca parkingowego-udziału w jednoprzestrzennym garażu wielostanowiskowym, zawartych według wzorca zawierającego postanowienia kwestionowane w niniejszym postępowaniu. Zapisy te zostały zmienione w ten sposób, że:

/ §2 otrzymał następujące brzmienie „Cena za lokal może ulec zmianie: 1. o miesięczne wskaźniki cen produkcji budowlano-montażowej publikowane przez GUS za okres od daty podpisania umowy do daty zapłaty kolejnej raty. W takim przypadku Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy. 2. w przypadku zmiany stawek podatku VAT na sprzedaż lokalu mieszkalnego, zostaną one uwzględnione przy kolejnych płatnościach po dniu ogłoszenia i obowiązywania tychże nowych stawek. W takim przypadku Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy.” (dowód: karty nr 57-90);

/ §7 otrzymał następujące brzmienie: „(...) Sprzedawca będzie zarządzał obiektem odpłatnie i na koszt Kupującego do momentu wyłonienia przez wspólnotę innego administratora w trybie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.” (dowód: karty nr 57-90);

/ §13 otrzymał następujące brzmienie: „Ewentualne spory mogące powstać przy wykonywaniu umowy strony będą rozstrzygały polubownie, jednakże w przypadku braku takiej możliwości poddadzą rozstrzygnięciu właściwego Sądu.” (dowód: karty nr 57-90).

Do klientów Spółki, którzy nie mogli stawić się osobiście w celu podpisania aneksów do umowy przedwstępnej zobowiązującej do: wybudowania i sprzedaży miejsca parkingowego-udziału w jednoprzestrzennym garażu wielostanowiskowym, zostały one wysłane listem poleconym (dowód: karta nr 56).

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy o okik przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Natomiast ust. 3 ww. artykułu stanowi, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. Przepis art. 24 ust. 2 ustawy o okik zawiera otwarty katalog działań

stanowiących praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów. Ustawodawca wskazuje w pkt 1 tego przepisu, że praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

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

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

Ad 1)

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

„INWEST-DOM” Sp. z o.o. jest osobą prawną, która uzyskała osobowość prawną z chwilą wpisu do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym. Jak wskazano powyżej, Spółka jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000169890. Przedmiotem działalności Spółki jest między innymi wnoszenie kompletnych obiektów budowlanych lub ich części, wykonywanie instalacji budowlanych, wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych, obsługa nieruchomości na własny rachunek, wynajem nieruchomości na własny rachunek.

„INWEST-DOM” Sp. z o.o. jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

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

Ad 2)

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

prawnego tj. normami prawa powszechnie obowiązującego a także z nakazami i zakazami wynikającymi z zasad współżycia społecznego.

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

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

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

Ponadto, zakaz stosowania niedozwolonych postanowień wpisanych do ww. rejestru dotyczy także postanowień podobnych. Przedsiębiorcy stosują bowiem postanowienia, których istota jest taka sama, lecz konstrukcja gramatyczna, szyk wyrazów w zdaniu są różne. W związku z tym, zakazane jest też stosowanie postanowienia, którego zakres jest tożsamy z zakresem postanowienia wpisanego do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. Nie jest konieczna dokładna, literalna identyczność tych postanowień. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (Sygn. akt III SZP 3/06) wskazał, że jeżeli Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uzna określoną klauzulę za niedozwoloną w wyniku przeprowadzonej kontroli abstrakcyjnej i zostanie ona wpisana do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23 ust. 2 pkt 1 ustawy o okik dopuszcza się każdy z przedsiębiorców, który wprowadza do stosowanych

klauzul zmiany o charakterze kosmetycznym, polegające np. na przestawieniu szyku wyrazów lub zmianie użytych wyrazów, jeżeli zmiany te nie prowadzą do zmiany istoty klauzuli. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. III SZP 03/06) za podstawę uznania tożsamości klauzul przyjął „wywieranie takiego samego skutku”. Natomiast Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 25 maja 2005 r. (sygn. akt XVII Ama 46/04) wskazał, że dla uznania, iż określona klauzula jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do rejestru klauzul niedozwolonych wystarczy stwierdzenie, że mieści się ona w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru i nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Czynnikiem przesądzającym o podobieństwie dwóch klauzul powinien być zamiar, cel, jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame.

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

„INWEST-DOM” Sp. z o.o. stosowała postanowienia o treści: *„(...) Obowiązująca stawka podatku VAT, na dzień podpisania umowy wynosi 7%. (...) Cena za lokal może ulec zmianie: 1. o miesięczne wskaźniki cen produkcji budowlano-montażowej publikowane przez GUS za okres od daty podpisania umowy do daty zapłaty kolejnej raty. 2. w przypadku zmiany stawek podatku VAT na sprzedaż lokalu mieszkalnego – zostaną one uwzględnione przy kolejnych płatnościach po dniu ogłoszenia i obowiązywania tychże nowych stawek.”* oraz *„(...) Obowiązująca stawka podatku VAT, na dzień podpisania umowy, wynosi 22%. (...) Cena za lokal może ulec zmianie: 1. o miesięczne wskaźniki cen produkcji budowlano-montażowej publikowane przez GUS za okres od daty podpisania umowy do daty zapłaty kolejnej raty. 2. w przypadku zmiany stawek podatku VAT na sprzedaż udziału w garażu – zostaną one uwzględnione przy kolejnych płatnościach po dniu ogłoszenia i obowiązywania tychże nowych stawek.”*, które dawały Spółce po zawarciu umowy możliwość podwyższenia ceny w przypadku zaistnienia określonych okoliczności faktycznych tj. wzrostu podatku VAT lub wzrostu miesięcznych wskaźników cen produkcji budowlano-montażowej bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od 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 „INWEST-DOM” Sp. z o.o. postanowienie o treści: *„(...) Sprzedawca będzie zarządzał obiektem przez okres 3 lat po oddaniu obiektu do użytkowania, a Kupujący zobowiązany jest do ponoszenia kosztów zarządu.”*, które jest tożsame z klauzulą o treści: *„Sprzedający zobowiązuje się prowadzić odpłatnie, na koszt mieszkańców i z ich upoważnienia, administrację budynku przez 36 miesięcy od daty*

przekazania budynku do eksploatacji. Kupujący podpisując niniejszą Umowę upoważnia Sprzedającego do powyższych czynności. Po upływie tego terminu sposób administracji zostanie ustalony przez Właścicieli mieszkań w trybie wynikającym z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388)”, uznaną w wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII Amc 86/03) za niedozwolone postanowienie wzorca umowy i wpisana do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w dniu 28 września 2006 r. pod numerem 893.

Zgodnie z brzmieniem ww. postanowień, zarówno postanowienie wzorca umowy stosowanego przez „INWEST-DOM” Sp. z o.o. jak i postanowienie wpisane do rejestru jako niedozwolone postanowienie umowne zmuszają nabywcę lokalu do zgody na administrowanie nieruchomością przez okres 3 lat nawet w sytuacji, gdy wszyscy właściciele mieszkań nie będą mieli zaufania, co do rzetelności administratora lub, gdy żądane wynagrodzenie będzie znacząco wyższe od cen rynkowych. Postanowienia te pozbawiają zatem konsumenta swobody wyboru kontrahenta w zakresie administrowania nieruchomością.

W ocenie Prezesa Urzędu, biorąc pod uwagę zarówno kryteria oceny tożsamości klauzul wskazane przez Sąd Najwyższy tj. „wywieranie takiego samego skutku”, jak i kryteria wskazane przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów tj. „identyczny zamiar, cel, jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie” nie ma wątpliwości, iż stosowane przez „INWEST-DOM” Sp. z o.o. postanowienie wzorca umowy o treści: „(...) Sprzedawca będzie zarządzał obiektem przez okres 3 lat po oddaniu obiektu do użytkowania, a Kupujący zobowiązany jest do ponoszenia kosztów zarządu.” jest tożsame z klauzulą wpisaną do rejestru pod numerem 893.

„INWEST-DOM” Sp. z o. o. stosowała postanowienie o treści: „Ewentualne spory mogące powstać przy wykonywaniu umowy strony będą rozstrzygały polubownie, jednakże w przypadku braku takiej możliwości poddadzą rozstrzygnięciu właściwego sądu w Kielcach.”, które jest w opinii Prezesa Urzędu tożsame zarówno co do skutków jak i celu z postanowieniem wpisanym do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod numerem 784 o treści: „Spory, mogące wyniknąć na tle realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wykonawcy”. Każde z tych postanowień narzuca konsumentowi rozpoznanie sprawy przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby przedsiębiorcy, który zgodnie z ustawą niekoniecznie będzie sądem właściwym miejscowo, jak np. w sprawach dochodzenia roszczeń odszkodowawczych od konsumenta czy ustalenia treści umowy. W przypadku tych spraw, zgodnie z właściwością ogólną sądu, sądem właściwym byłby sąd miejsca zamieszkania konsumenta, jako miejsca spełnienia świadczenia odszkodowawczego. Stanowią one niedozwolone postanowienia umowy wskazane w art. 385³ pkt 23 k.c. Porównanie ww. postanowień dowodzi, że ich treść jest podobna i w taki sam sposób kształtuje prawa i obowiązki konsumenta, iż można przyjąć, iż oceniane postanowienie umowy mieści się w hipotezie zakazanego postanowienia umowy. Należy nadmienić, że Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wielokrotnie i konsekwentnie dawał wyraz stanowisku, iż analogiczne postanowienia wypełniają hipotezę przepisu art. 385³ pkt 23 k.c. o czym świadczą postanowienia umowne wpisane do rejestru pod pozycjami nr: 77, 169, 210, 276, 309, 340, 349, 353, 361, 371, 385, 388, 409, 418, 445, 486, 488, 501, 527, 552, 660, 772, 979 i 1034.

Konsekwencją stosowania przez „INWEST-DOM” Sp. z o. o. postanowień wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest wprowadzenie do obrotu postanowień bezwzględnie zakazanych. Tym samym, w ocenie Prezesa Urzędu, stosowanie przez „INWEST-DOM” Sp. z o. o. postanowień wskazanych w sentencji decyzji jest bezprawne.

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

Ad 3)

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

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

W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem praw nieograniczonej i nieokreślonej liczby konsumentów, którzy zapoznali się, bądź mogli zapoznać się z postanowieniami wzorców pn. „Umowa przedwstępna zobowiązująca do: wybudowania i sprzedaży lokalu mieszkalnego” oraz „Umowa przedwstępna obowiązująca do: wybudowania i sprzedaży miejsca parkingowego – udziału w jednoprzestrzennym garażu wielostanowiskowym”, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone i zawarli, bądź mogli zawrzeć umowę na świadczenie tych usług z „INWEST-DOM” Sp. z o. o. Oferta usług developerskich świadczonych przez Spółkę jest adresowana do z góry nieokreślonej liczby konsumentów. Stosowanie przez „INWEST-DOM” Sp. z o. o. zarzucanej praktyki wobec niemożliwej do zidentyfikowania liczby konsumentów wypełnia przesłankę naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. Nie ma tutaj żadnych wątpliwości, że bezprawne działanie Spółki nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny, lecz może naruszać uprawnienia nieograniczonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej grupy faktycznych lub potencjalnych kontrahentów „INWEST-DOM” Sp. z o. o.

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

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

„INWEST-DOM” Sp. z o.o. zaprzestała stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegające na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Na dowód tego Spółka przedstawiła aktualnie stosowane wzorce zawierające zmienione postanowienia, które były kwestionowane przez Prezesa Urzędu oraz aneksy do wszystkich umów podpisanych z konsumentami, zawierających niedozwolone postanowienia umowne kwestionowane w niniejszym postępowaniu.

Stąd należało orzec jak w pkt I sentencji decyzji.

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o okik, Prezes Urzędu może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie, dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ustawy o okik. Przepis ten stanowi podstawę i górną granicę ustalenia kary dla „INWEST-DOM” Sp. z o.o., która w roku rozliczeniowym 2006 r. osiągnęła przychód w wysokości (tajemnica przedsiębiorcy) zł. W związku z powyższym maksymalna kara może wynieść (tajemnica przedsiębiorcy) zł.

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

Na wysokość kary w przedmiotowej sprawie ma wpływ zawodowy (profesjonalny) charakter prowadzonej przez „INWEST-DOM” Sp. z o.o. działalności na rynku usług deweloperskich oraz około roczny okres stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, 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 „INWEST-DOM” Sp. z o.o. zaniechała stosowania kwestionowanej przez Prezesa Urzędu praktyki oraz fakt, iż postępowanie nie zostało wszczęte w następstwie skarg konsumenckich, co może świadczyć o ograniczonym zakresie rzeczywistych negatywnych skutków wywołanych przez działania Spółki. 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 (tajemnica przedsiębiorcy) % kary maksymalnej po zaokrągleniu do pełnych złotych. Z tych powodów nałożono karę w wysokości 1 060,00 zł.

Stąd należało orzec jak w pkt II sentencji decyzji.

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

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

Z upoważnienia Prezesa
Urzędu Ochrony Konkurencji
i Konsumentów
Dyrektor Delegatury w Łodzi

Iwona Bielska

Otrzymuje:
„INWEST - DOM” Sp. z o.o.
Ul . Planty 16
25-502 Kielce