PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA w ŁODZI
ul. Piotrkowska 120
90-006 Łódź
tel. (42) 636 36 89, fax (42) 636 07 12
e'mail: lodz@uokik.gov.pl

RŁO-61-13(15)11/AB Łódź, dnia 21 września 2011 r.

DECYZJA Nr RŁO 26/2011

I. Na podstawie art. 26 ust. 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 po przeprowadzeniu postępowania w sprawie podejrzenia stosowania, przez Studio 3 Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

uznaje się za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 cytowanej na wstępie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, działania Studio 3 Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi, polegające na stosowaniu we wzorcach umów stosowanych w obrocie z konsumentami postanowień, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479^{45} ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, ze zm.), poprzez zamieszczenie we wzorcu umowy pn. *„Przedwstępna umowa sprzedaży"*, postanowień o treści:

1) *„W przypadku rezygnacji przez Kupującego z zakupu mieszkania wraz z ewentualnym miejscem parkingowym i składnikami określonymi w § 2 ust. 1 n/n umowy, Sprzedający zwróci wpłacone przez Kupującego kwoty złotowe, po potrąceniu kwoty … zł (3% ceny) jako odstępnego, a jeżeli na życzenie Kupującego w lokalu wprowadzono zmiany, o których mowa w § 6 ust. 3 lit. C, także po potrąceniu kosztów przywrócenia stanu poprzedniego. Zwracane kwoty nie podlegają waloryzacji i nie są oprocentowane. Zwrot nastąpi w terminie 3 tygodni od znalezienia przez Sprzedającego następnego nabywcy tego samego lokalu, ale nie później niż w terminie 9 miesięcy od daty rezygnacji."*;

2) *„W przypadku odstąpienia przez Sprzedającego od niniejszej umowy, Sprzedający zwróci w ciągu 60 dni od daty pisemnego potwierdzenia ww. odstąpienia wpłacone przez Kupującego kwoty w walucie polskiej powiększone o odstępne w wysokości … zł (3% ceny)"*;

3) *„Kupujący może przenieść na osobę trzecią prawa i obowiązki wynikające z niniejszej*

umowy na warunkach określonych przez Sprzedającego, po uzyskaniu jego zgody wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności czynności wskazanej na wstępie. (...);

4) *„Jeżeli po dokonaniu ostatecznych obmiarów powierzchnia mieszkania ulegnie zmianie, Sprzedający powiadomi Kupującego o wysokości i terminie dokonania wpłaty lub wypłaty kwot wynikających z faktycznej powierzchni mieszkania”*;

5) *„Niestawienie się Kupującego do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w trybie ustalonym w ust. 3 upoważnia Sprzedającego do dokonania odbioru jednostronnego, którego wyniki wiążą obie strony umowy. Protokół sporządzony w ten sposób, Sprzedający przesyła Kupującemu*”

i nakazuje się zaniechanie ich stosowania.

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.)

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

nakłada się na Studio 3 Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi, **karę pieniężną** w wysokości 2.948 zł (słownie: dwa tysiące dziewięćset czterdzieści osiem złotych), płatną do budżetu państwa, z tytułu naruszenia zakazu, o jakim mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 cytowanej na wstępie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

III. Na podstawie art. 77 ust. 1 i art. 80 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) oraz art. 263 § 1 i art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1964 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r, Nr 98, poz. 1071, ze zm.) w związku z art. 83 wyżej wymienionej ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz stosownie do jej art. 33 ust. 6

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

postanawia się **obciążyć** Studio 3 Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi, **kosztami** niniejszego postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w kwocie 22 zł 60 gr. (słownie: dwadzieścia dwa złote sześćdziesiąt groszy) oraz zobowiązać Studio 3 Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi do ich zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniach od 25 stycznia 2011 r. do 20 kwietnia 2011 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - zwany dalej: „Prezesem Urzędu” - przeprowadził z urzędu postępowanie wyjaśniające, którego celem było ustalenie, czy nastąpiło naruszenie interesów konsumentów uzasadniające podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach oraz naruszenie zbiorowych interesów konsumentów przez działania Studio 3 Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi – zwanej dalej: „Spółką”– w zakresie stosowanych wzorców umów.

Analiza zgromadzonego w postępowaniu wyjaśniającym materiału dowodowego wykazała, że Spółka w obrocie z konsumentami stosuje wzorzec umowy o nazwie *„Przedwstępna umowa sprzedaży”*. Prezes Urzędu ustalił, iż we wzorcu tym występują postanowienia, które mogą być tożsame z wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479^{45} ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43 poz. 296, ze zm.) – zwanego dalej: „Rejestrem”. W związku z powyższym Prezes Urzędu uznał, iż istnieją podstawy do postawienia Spółce zarzutu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) - zwanej dalej: „ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów”.

Na podstawie ustaleń dokonanych w postępowaniu wyjaśniającym, w dniu 16 maja 2011 r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu, Postanowieniem Nr 1/61-13/11 (dowód: karty Nr 1-3), postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Spółkę, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na stosowaniu we wzorcach umów zawieranych z konsumentami postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru, o którym mowa w art. 479^{45} k.p.c. poprzez zamieszczenie we wzorcu umowy pn. *„Przedwstępna umowa sprzedaży”*, postanowień o treści:

1) *„W przypadku rezygnacji przez Kupującego z zakupu mieszkania wraz z ewentualnym miejscem parkingowym i składnikami określonymi w § 2 ust. 1 n/n umowy, Sprzedający zwróci wpłacone przez Kupującego kwoty złotowe, po potrąceniu kwoty ... zł (3% ceny) jako odstępnego, a jeżeli na życzenie Kupującego w lokalu wprowadzono zmiany, o których mowa w § 6 ust. 3 lit. C, także po potrąceniu kosztów przywrócenia stanu poprzedniego. Zwracane kwoty nie podlegają waloryzacji i nie są oprocentowane. Zwrot nastąpi w terminie 3 tygodni od znalezienia przez Sprzedającego następnego nabywcy tego samego lokalu, ale nie później niż w terminie 9 miesięcy od daty rezygnacji.”*;
2) *„W przypadku odstąpienia przez Sprzedającego od niniejszej umowy, Sprzedający zwróci w ciągu 60 dni od daty pisemnego potwierdzenia ww. odstąpienia wpłacone przez Kupującego kwoty w walucie polskiej powiększone o odstępne w wysokości ... zł (3% ceny)”*;
3) *„Kupujący może przenieść na osobę trzecią prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy na warunkach określonych przez Sprzedającego, po uzyskaniu jego zgody wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności czynności wskazanej na wstępie. (...)*;
4) *„Jeżeli po dokonaniu ostatecznych obmiarów powierzchnia mieszkania ulegnie zmianie, Sprzedający powiadomi Kupującego o wysokości i terminie dokonania wpłaty lub wypłaty kwot wynikających z faktycznej powierzchni mieszkania”*;
5) *„Niestawienie się Kupującego do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w trybie ustalonym w ust. 3 upoważnia Sprzedającego do dokonania odbioru jednostronnego, którego wyniki wiążą obie strony umowy. Protokół sporządzony w ten sposób, Sprzedający przesyła Kupującemu”*

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 o ochronie konkurencji i konsumentów (dowód: karta Nr 4).

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania, w piśmie z dnia 6 czerwca 2011 r., Spółka poinformowała, iż cyt.: „(…) stosowane (…) wzorce umów nie stanowią postanowień tożsamych co do celu i skutku z postanowieniami umownymi wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479^{45} k.p.c. Tym samym brak jest podstaw do przyjęcia, iż

w przedmiotowej sprawie doszło do spełnienia przesłanek z art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z dnia 27 lutego 2007 roku i naruszenia przez Studio 3 Investment w Łodzi zbiorowych interesów klientów w obrocie gospodarczym. Mając na uwadze powyższe wnoszę o umorzenie prowadzonego postępowania ze względu na jego bezprzedmiotowość." (dowód: karta Nr 87).

W piśmie tym Spółka w odniesieniu do uzasadnienia Prezesa Urzędu, tożsamości postanowień, o których mowa w pkt I.1) i I.2) sentencji decyzji z postanowieniami wpisanymi do Rejestru pod numerami 356, 982, 1005 i 1390 wskazała, iż nie uznaje wskazanego w § 8 ust. 3 „*Przedwstępnej umowy sprzedaży*" terminu zwrotu środków wpłaconych przez konsumentów za zbyt długi, został on w opinii Spółki zakreślony w sposób uzasadniony i rozsądny, przy uwzględnieniu stosunku prawnego łączącego strony (dowód: karta Nr 88). Odnosząc się zaś do abuzywnego charakteru zastrzeżenia zwrotu środków wpłaconych przez konsumenta jedynie w wysokości nominalnej, Spółka podniosła, iż interes konsumenta jest w pełni zabezpieczony, gdyż zostaje mu zwrócona cała wpłacona przez niego kwota powiększona o odstępne (dowód: karta Nr 89). Spółka wyjaśniła również, że postanowienie odnoszące się do wyliczenia ostatecznej ceny lokalu w przypadku, gdy jego powierzchnia ulegnie zmianie, dotyczy tylko nieznacznej zmiany z uwagi na okoliczności natury konstrukcyjno-architektonicznej w stosunku do powierzchni umówionej. Jeżeli zmiana ta przekroczy 2% powierzchni lokalu kupujący ma prawo odstąpienia od umowy z zastrzeżeniem, że sprzedającemu nie będzie przysługiwać odstępne. Spółka podniosła, że różnica w powierzchni lokalu w wysokości 2%, wynikająca z techniki prawidłowego wznoszenia ścian konstrukcyjnych jak i nakładania tynków gipsowych mieści się w granicach tolerancji budowlanych i odpowiada normom wynikającym z opracowań Instytutu Techniki Budowlanej (dowód: karty Nr 89 - 90). Spółka wskazała, iż postanowienie uprawniające ją do sporządzenia jednostronnego protokołu odbioru odnosi się jedynie do sytuacji nadzwyczajnych, kiedy konsument bez jakiejkolwiek przyczyny nie uczestniczy w odbiorze przedmiotu umowy i nie informuje o tym wcześniej sprzedającego. Ze względu na obowiązujące w Spółce procedury informowania i ustalania z konsumentem terminów odbioru lokalu, jego uczestnictwo w tej czynności nie jest przez Spółkę w żaden sposób ograniczone. Ponadto ewentualne jednostronne sporządzenie protokołu odbiorczego nie ogranicza w żaden sposób możliwości dochodzenia swoich praw z tytułu rękojmi (dowód: karty Nr 90 – 91). Spółka wyjaśniła również, że uzależnienie możliwości dokonania przez konsumenta przelewu wierzytelności od wyrażenia zgody przez dewelopera podyktowane jest wyłącznie zachowaniem charakteru przedmiotu realizowanej inwestycji (dowód: karta Nr 91).

W piśmie z dnia 29 czerwca 2011 r. Prezes Urzędu wyjaśnił istotę stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającą na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru (dowód: karty Nr 105-106).

W dniu 3 sierpnia 2011 r. Strona zapoznała się ze zgromadzonym w aktach sprawy materiałem dowodowym (dowód: karta Nr 121).

W dniu 4 sierpnia 2011 r. Strona złożyła pismo, w którym wskazała, iż w trakcie zapoznawania się z aktami sprawy cyt. „(…) stwierdziłem brak pisma z dnia 6 czerwca 2011 roku w przedmiocie zobowiązania się przez Studio 3 Investment Sp. z o.o. w Łodzi do podjęcia określonych działań zmierzających do zapobieżenia ewentualnym naruszeniom w przyszłości, które to pismo (…) skierowane zostało do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Łodzi. Oświadczenie to zostało przesłane obok dwóch innych pism z dnia 6 czerwca 2011 roku, stanowiących odpowiedź na wezwanie do złożenia wyjaśnień w niniejszej sprawie, jednak najwyraźniej nie zostało doręczone przez Pocztę." (dowód: karta Nr 124). Spółka załączyła pismo, w którym zobowiązała się do

zaniechania stosowania w obrocie z konsumentami postanowień kwestionowanych przez Prezesa Urzędu oraz wniosła o wydanie decyzji zobowiązującej (dowód: karty Nr 125).

W 2010 r. Spółka z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej osiągnęła przychód w wysokości (tajemnica przedsiębiorcy) zł (dowód: karty Nr 110 - 119).

Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

Studio 3 Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi jest przedsiębiorcą wpisanym pod numerem 0000223733 do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Krajowy Rejestr Sądowy (dowód: odpis karty Nr 7 -14). Spółka prowadzi działalność gospodarczą polegającą między innymi na wykonywaniu robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, wykonywaniu pozostałych robót budowlanych wykończeniowych oraz kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek.

Przedmiotem analizy Prezesa Urzędu w ramach niniejszego postępowania był wzorzec umowy pn. „*Przedwstępna umowa sprzedaży*" - zwany dalej: „*Przedwstępną umową sprzedaży*". Jest to wzorzec umowny w rozumieniu art. 384 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16. poz. 93, ze zm.) – zwanej dalej: „k.c.". Definicję wzorca umownego wyczerpuje projekt umowy jako jednostronnie przygotowany z góry przed zawarciem umowy, zapis gotowych postanowień w postaci warunków umów zawieranych następnie z konsumentami. Fakt, że niektóre postanowienia umowy mogą zostać zmienione w trakcie ewentualnych negocjacji z klientami nie zmienia charakteru prawnego stosowanego wzorca umowy (wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – zwanego dalej: „Sądem Ochrony Konkurencji i Konsumentów" – z dnia 22 lipca 2009 r., sygn. akt XVII AmA 122/08). Stosowaniem wzorca umowy jest również posługiwanie się wzorem umowy, który dopiero będzie podstawą przygotowanej umowy pomiędzy stronami, a niekoniecznie jej częścią składową (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie – VI Wydział Cywilny z dnia 9 kwietnia 2010 r., sygn. akt VI ACa 1262/09).

We wskazanym wzorcu umowy Spółka ustaliła jednostronnie następujące postanowienia:

1) *„W przypadku rezygnacji przez Kupującego z zakupu mieszkania wraz z ewentualnym miejscem parkingowym i składnikami określonymi w § 2 ust. 1 n/n umowy, Sprzedający zwróci wpłacone przez Kupującego kwoty złotowe, po potrąceniu kwoty ... zł (3% ceny) jako odstępnego, a jeżeli na życzenie Kupującego w lokalu wprowadzono zmiany, o których mowa w § 6 ust. 3 lit. C, także po potrąceniu kosztów przywrócenia stanu poprzedniego. Zwracane kwoty nie podlegają waloryzacji i nie są oprocentowane. Zwrot nastąpi w terminie 3 tygodni od znalezienia przez Sprzedającego następnego nabywcy tego samego lokalu, ale nie później niż w terminie 9 miesięcy od daty rezygnacji."* – § 8 ust. 3 „*Przedwstępnej umowy sprzedaży*",

2) *„W przypadku odstąpienia przez Sprzedającego od niniejszej umowy, Sprzedający zwróci w ciągu 60 dni od daty pisemnego potwierdzenia ww. odstąpienia wpłacone przez Kupującego kwoty w walucie polskiej powiększone o odstępne w wysokości ... zł (3% ceny)"* – § 8 ust. 4 „*Przedwstępnej umowy sprzedaży*",

3) *„Kupujący może przenieść na osobę trzecią prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy na warunkach określonych przez Sprzedającego, po uzyskaniu jego zgody wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności czynności wskazanej na wstępie. (...)"* – § 11 zd. 1 „*Przedwstępnej umowy sprzedaży*",

4) *„Jeżeli po dokonaniu ostatecznych obmiarów powierzchnia mieszkania ulegnie zmianie, Sprzedający powiadomi Kupującego o wysokości i terminie dokonania wpłaty lub wypłaty kwot wynikających z faktycznej powierzchni mieszkania”* – § 12 ust. 2 „*Przedwstępnej umowy sprzedaży*”,

5) *„Niestawienie się Kupującego do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w trybie ustalonym w ust. 3 upoważnia Sprzedającego do dokonania odbioru jednostronnego, którego wyniki wiążą obie strony umowy. Protokół sporządzony w ten sposób, Sprzedający przesyła Kupującemu*” – § 12 ust. 4c „*Przedwstępnej umowy sprzedaży*”.

Wskazane powyżej postanowienia wzorca umowy pn. „*Przedwstępna umowa sprzedaży*”. Spółka stosuje w obrocie z konsumentami od dnia 22 grudnia 2010 r.

Prezes Urzędu ustalił ponadto, że:

- Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w wyroku z dnia 22 grudnia 2004 r., sygnatura akt XVII AmC 99/03, uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: *„Rozwiązanie umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy pociąga za sobą przepadek na rzecz Budrem kwoty 5.000 zł (pięć tysięcy złotych). Pozostałe do rozliczenia środki finansowe zostaną zwrócone Nabywcy wg ich nominalnej wartości w dniu wpłaty, na wskazany przez niego rachunek bankowy lub gotówką w terminie 30 dni od daty pisemnego powiadomienia o odstąpieniu od umowy.”*– postanowienie to zostało wpisane do Rejestru, w dniu 1 marca 2005 r. pod numerem 356,
- Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w wyroku z dnia 6 listopada 2006 r., sygnatura akt XVII AmC 139/05, uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: *„W przypadku rozwiązania niniejszej umowy dotychczas wpłacony przez Nabywcę wkład budowlany podlega zwrotowi w kwocie nominalnej, tzn. bez prawa do jej waloryzacji na konto Nabywcy w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym Spółdzielnia zawarła nową umowę z kolejnym nabywcą lub budowę przedmiotowego lokalu.”*– postanowienie to zostało wpisane do Rejestru w dniu 8 stycznia 2007 r. pod numerem 982,
- Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w wyroku z dnia 23 listopada 2006 r., sygnatura akt XVII AmC 156/05, uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: *„Kupujący ma prawo odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po ich stronie, kiedy zostało złożone pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu. Zwrot wpłaconych pieniędzy nastąpi w rozliczeniu nominalnym, po podpisaniu nowej umowy sprzedaży na przedmiotowy lokal. Bądź w nieprzekraczalnym terminie 3 miesięcy po wypowiedzeniu.”*– postanowienie to zostało wpisane do Rejestru w dniu 23 stycznia 2007 r. pod numerem 1005,
- Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w wyroku z dnia 5 grudnia 2006 r., sygnatura akt XVII AmC 126/05, uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: *„Nabywca ma prawo odstąpić od umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy wyższego niż 120 dni. EDBUD zwróci Nabywcy wniesione przez nich kwoty w wysokości nominalnej, z zastrzeżeniem potrąceń opisanych w ust. 5 w terminie 60 dni od rozwiązania umowy.”*– postanowienie to zostało wpisane do Rejestru w dniu 22 kwietnia 2008 r. pod numerem 1390,
- Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w wyroku z dnia 17 października 2006 r., sygnatura akt XVII AmC 122/05, uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: *„Nabywca może dokonać przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy za zgodą spółki.”*– postanowienie to zostało wpisane do Rejestru w dniu 23 września 2008 r. pod numerem 1501,

- Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w wyroku z dnia 10 października 2004 r., sygnatura akt XVII AmC 47/03, uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: *„W przypadku zmiany powierzchni lokalu wnikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie."*– postanowienie to zostało wpisane do Rejestru w dniu 6 stycznia 2005 r. pod numerem 227,
- Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w wyroku z dnia 22 listopada 2004 r., sygnatura akt XVII AmC 55/03, uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: *„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"*– postanowienie to zostało wpisane do Rejestru w dniu 1 marca 2005 r. pod numerem 364,
- Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w wyroku z dnia 22 listopada 2004 r., sygnatura akt XVII AmC 55/03, uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: *„W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru"* – postanowienie to zostało wpisane do Rejestru w dniu 1 marca 2005 r. pod numerem 365.

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Podstawą do rozstrzygania sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Stwierdzenie, że to nastąpiło pozwala na realizację celu tej ustawy, wskazanego w art. 1 ust. 1, którym jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Warunkiem koniecznym do uruchomienia procedur i zastosowania instrumentów określonych w ustawie jest zatem, aby działania przedsiębiorców – którym zarzucono naruszenie jej przepisów – stanowiły potencjalne zagrożenie interesu publicznego, nie zaś interesu jednostki lub grupy. Ustawa, w odniesieniu do przedsiębiorców chroni wobec tego konkurencję, a w odniesieniu do konsumentów ich interesy, jako zjawiska o charakterze instytucjonalnym.

Zdaniem Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Spółki. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów. Innymi słowy, naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa Urzędu działań przewidzianych w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów.

Ad I. sentencji niniejszej decyzji

W przedmiotowym postępowaniu Prezes Urzędu postawił Spółce zarzut stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru. Takie działanie może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do art. 24 ust. 2 tej ustawy, przez praktykę naruszająca zbiorowe interesy konsumentów rozumie się

godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Tym samym dla stwierdzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów konieczne jest wykazanie kumulatywnego spełnienia trzech przesłanek:

1) kwestionowane działanie jest działaniem przedsiębiorcy,
2) działanie to jest bezprawne,
3) działanie przedsiębiorcy godzi w zbiorowy interes konsumentów.

Ad 1)

Stosownie do art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, 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 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 220, poz. 1447 ze zm.) – zwanej dalej: „ustawą o swobodzie działalności gospodarczej", jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Ponadto, zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej przedsiębiorca może podjąć działalność gospodarczą w dniu złożenia wniosku o wpis do ewidencji działalności gospodarczej Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej albo po uzyskaniu wpisu do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym. Przepis art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej 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.

Studio 3 Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi jest spółką prawa handlowego wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. Zgodnie z art. 12 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. 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.

Spółka prowadzi działalność gospodarczą polegającą między innymi na wykonywaniu robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, wykonywaniu pozostałych robót budowlanych wykończeniowych oraz kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek.

Wobec powyższego Prezes Urzędu stwierdził, że pierwsza przesłanka niezbędna do udowodnienia stosowania przez Spółkę praktyk wskazanych w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **została spełniona**.

Ad 2)

Bezprawność tradycyjnie ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym. Porządek prawny obejmuje normy prawa powszechnie obowiązującego, a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów (wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 13 listopada 2007 r., sygn. akt XVII AmA 45/07). Bezprawność jest kategorią obiektywną. Rozważenia przy ocenie bezprawności wymaga zatem kwestia, czy zachowanie przedsiębiorcy było zgodne, czy też niezgodne z obowiązującymi zasadami porządku prawnego. Porządek prawny, którego naruszenie może skutkować naruszeniem artykułu 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów obejmuje normy prawa powszechnie obowiązującego, a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów.

Same przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Tym samym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw. Na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem (por. wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 23 czerwca 2006 r. - sygn. akt XVIII AmA 32/05). W art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów ustawodawca wskazał natomiast przykładowe rodzaje praktyk, które naruszają zbiorowe interesy konsumentów. Katalog ten nie jest wyczerpujący. Zatem oprócz praktyk wskazanych bezpośrednio przez ustawodawcę w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów, za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów można uznać zachowania naruszające przepisy innych ustaw, które nakładają na przedsiębiorcę określone obowiązki względem konsumenta.

Jak wyżej wskazano art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zawiera przykładowy katalog bezprawnych działań naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru.

Na mocy art. 479^{45} § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43 poz. 296, ze zm.) – zwanej dalej: „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. Prezes Urzędu jest zobowiązany do prowadzenia Rejestru. Przepis art. 479^{45} § 3 k.p.c. ustanawia zasadę tzw. formalnej jawności Rejestru, stanowiąc, że Rejestr jest jawny. Jawność ta oznacza, że Rejestr jest dostępny dla każdego zainteresowanego, czyli wszyscy mają 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.

Zgodnie z art. 479^{43} k.p.c. od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do Rejestru prawomocny wyrok ma skutek wobec osób trzecich. W ocenie Prezesa Urzędu, wpisanie postanowień do tego Rejestru oznacza zatem, że od tej chwili są one zakazane we wszystkich wzorcach umów. Zakaz stosowania postanowień wpisanych do Rejestru 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 sprzeczne z obowiązującym porządkiem prawnym, bądź dobrymi obyczajami. Chodzi bowiem o to, by prawa i obowiązki przyszłych potencjalnych konsumentów nie były kształtowane na podstawie postanowień umownych uznanych przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone. Ponadto, zdaniem Prezesa Urzędu, zakaz stosowania niedozwolonych postanowień wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479^{45} k.p.c., dotyczy także postanowień podobnych. Może zdarzyć się bowiem taka sytuacja, w której przedsiębiorca stosować będzie umowę, w której zawarte będą 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 tego Rejestru. Nie jest zatem konieczna dokładna,

literalna identyczność tychże postanowień.

Stanowisko Prezesa Urzędu znajduje uzasadnienie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. o sygnaturze akt III SZP 3/06 wskazał, iż stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do Rejestru 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 określone postanowienie za niedozwolone w wyniku przeprowadzonej kontroli abstrakcyjnej i zostanie ono wpisane do Rejestru, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23a ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (obecnie art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów) dopuszcza się każdy z przedsiębiorców, który wprowadza do stosowanych postanowień zmiany o charakterze kosmetycznym, polegające na przykład na przestawieniu szyku wyrazów lub zmianie użytych wyrazów, jeżeli zmiany te nie prowadzą do zmiany istoty postanowień.

Bezprawność postanowień wskazanych w pkt I sentencji niniejszej decyzji.

Postanowienia zawarte we wzorcu umowy pn. *„Przedwstępna umowa sprzedaży”* o treści: *„W przypadku rezygnacji przez Kupującego z zakupu mieszkania wraz z ewentualnym miejscem parkingowym i składnikami określonymi w § 2 ust. 1 n/n umowy, Sprzedający zwróci wpłacone przez Kupującego kwoty złotowe, po potrąceniu kwoty ... zł (3% ceny) jako odstępnego, a jeżeli na życzenie Kupującego w lokalu wprowadzono zmiany, o których mowa w § 6 ust. 3 lit. C, także po potrąceniu kosztów przywrócenia stanu poprzedniego. Zwracane kwoty nie podlegają waloryzacji i nie są oprocentowane. Zwrot nastąpi w terminie 3 tygodni od znalezienia przez Sprzedającego następnego nabywcy tego samego lokalu, ale nie później niż w terminie 9 miesięcy od daty rezygnacji.”* oraz *„W przypadku odstąpienia przez Sprzedającego od niniejszej umowy, Sprzedający zwróci w ciągu 60 dni od daty pisemnego potwierdzenia ww. odstąpienia wpłacone przez Kupującego kwoty w walucie polskiej powiększone o odstępne w wysokości ... zł (3% ceny)”* są tożsame co do celu i skutku z :

- niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru w dniu 1 marca 2005 r. pod numerem 356, o treści: *„Rozwiązanie umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy pociąga za sobą przepadek na rzecz Budrem kwoty 5.000 zł (pięć tysięcy złotych). Pozostałe do rozliczenia środki finansowe zostaną zwrócone Nabywcy wg ich nominalnej wartości w dniu wpłaty, na wskazany przez niego rachunek bankowy lub gotówką w terminie 30 dni od daty pisemnego powiadomienia o odstąpieniu od umowy.”*,
- niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru w dniu 8 stycznia 2007 r. pod numerem 982, o treści: *„W przypadku rozwiązania niniejszej umowy dotychczas wpłacony przez Nabywcę wkład budowlany podlega zwrotowi w kwocie nominalnej, tzn. bez prawa do jej waloryzacji na konto Nabywcy w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym Spółdzielnia zawarła nową umowę z kolejnym nabywcą lub budowę przedmiotowego lokalu.”*,
- niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru w dniu 23 stycznia 2007 r. pod numerem 1005, o treści: *„Kupujący ma prawo odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po ich stronie, kiedy zostało złożone pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu. Zwrot wpłaconych pieniędzy nastąpi w rozliczeniu nominalnym, po*

podpisaniu nowej umowy sprzedaży na przedmiotowy lokal. Bądź w nieprzekraczalnym terminie 3 miesięcy po wypowiedzeniu.”,

– niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru w dniu 22 kwietnia 2008 r. pod numerem 1390 o treści: *„Nabywca ma prawo odstąpić od umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy wyższego niż 120 dni. EDBUD zwróci Nabywcy wniesione przez nich kwoty w wysokości nominalnej, z zastrzeżeniem potrąceń opisanych w ust. 5 w terminie 60 dni od rozwiązania umowy.”*.

Zacytowane powyżej postanowienia umowne stosowane przez Spółkę oraz wskazane postanowienia wpisane do Rejestru dotyczą rozliczeń pomiędzy deweloperem a konsumentem w przypadku odstąpienia konsumenta lub dewelopera od umowy. W takim przypadku deweloper zobowiązuje się zwrócić wpłacone przez konsumenta środki w wysokości nominalnej, w określonym terminie. Zwrot wpłaconych środków w wysokości nominalnej jest działaniem sprzecznym z dobrymi obyczajami, albowiem deweloperzy mogą korzystać z wpłaconych przez konsumentów kwot pieniężnych, obracać nimi, nawet przez kilka lub kilkanaście miesięcy, praktycznie bez ponoszenia z tego tytułu negatywnych konsekwencji finansowych (choćby w postaci odsetek umownych). Konsument natomiast – wpłacając deweloperowi środki finansowe z przeznaczeniem na zakup nieruchomości lokalowej – zostaje pozbawiony możliwości dysponowania tymi środkami, a w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, nie dość, że nie osiąga celu gospodarczego w postaci zakupu mieszkania, to otrzymuje zwrot wyłącznie kwoty nominalnej wpłaconych środków, co oznacza, iż pożytki z wpłaconych środków pieniężnych uzyskuje wyłącznie deweloper. Sytuacja taka wyczerpuje znamiona art. 385^1 § 1 k.c., z uwagi na rażące naruszenie interesów gospodarczych konsumenta, jak i bezsprzeczną niezgodność z dobrymi obyczajami kupieckimi, a ponadto na konsumenta przenoszone są koszty i ryzyko prowadzenia działalności gospodarczej. Abuzywny charakter tych postanowień dotyczy zarówno zbyt długiego okresu zwrotu środków wpłaconych przez konsumentów, jak i zastrzeżenia przez dewelopera zwrotu tych środków w wysokości nominalnej.

Postanowienie zawarte we wzorcu umowy pn. *„Przedwstępna umowa sprzedaży”* o treści: *„Kupujący może przenieść na osobę trzecią prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy na warunkach określonych przez Sprzedającego, po uzyskaniu jego zgody wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności czynności wskazanej na wstępie. (...)”* jest tożsame co do celu i skutku z postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru w dniu 28 września 2008 r. pod numerem 1501, o treści: *„Nabywca może dokonać przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy za zgodą spółki.”*.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wskazał, że uzależnienie prawa konsumenta do dokonania przelewu wierzytelności od wyrażenia zgody przez przedsiębiorcę wiąże się z wykorzystaniem przez niego jego przewagi kontraktowej. Zdaniem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów takie zastrzeżenie dopuszczalne jest w umowach zawieranych przez dwa równorzędne podmioty, natomiast w przypadku umów zawieranych przez profesjonalnie działającego przedsiębiorcę z konsumentem, przy użyciu wzorca umownego, zastosowanie takiego postanowienia jest działaniem sprzecznym z dobrymi obyczajami i rażąco naruszającym interesy konsumenta, a fakt, iż „zakwestionowane postanowienie jest dopuszczalne w świetle art. 509 § 1 k.c. nie zmienia jego oceny jako niedozwolonego postanowienia umownego, należy bowiem pamiętać, iż zastrzeżenie umowne uzależniające dokonanie przelewu wierzytelności od zgody dłużnika stanowi wyjątek od ogólnej zasady, wg której wierzyciel może przenieść wierzytelność bez zgody dłużnika”. Taka konstrukcja ogranicza prawo konsumenta do swobodnego przeniesienia na osobę trzecią zawartej z przedsiębiorcą umowy, w tym wierzytelności z niej wynikających. Przedsiębiorca uzależnia

bowiem prawo do przeniesienia umowy przez konsumenta od swojej zgody. W praktyce może okazać się, iż przedsiębiorca nie wyrazi takiej zgody, a przez to uniemożliwi konsumentowi dysponowanie prawami wynikającymi z umowy.

Postanowienie zawarte we wzorcu umowy pn. *„Przedwstępna umowa sprzedaży”* o treści: *„Jeżeli po dokonaniu ostatecznych obmiarów powierzchnia mieszkania ulegnie zmianie, Sprzedający powiadomi Kupującego o wysokości i terminie dokonania wpłaty lub wypłaty kwot wynikających z faktycznej powierzchni mieszkania”* jest tożsame co do celu i skutku z niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru w dniu 6 stycznia 2005 r. pod numerem 227, o treści: *„W przypadku zmiany powierzchni lokalu wnikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie.”*.

Zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienie oraz to wpisane do Rejestru wywołują tożsamy dla konsumenta skutek – brak możliwości odstąpienia od umowy w przypadku, zmiany ostatecznej ceny lokalu będącej następstwem różnicy faktycznej powierzchni mieszkania w stosunku do powierzchni umownej. Zgodnie ze stanowiskiem przyjętym przez Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, jakakolwiek zmiana ceny przez kontrahenta konsumenta dopuszczalna jest tylko wówczas, gdy konsumentowi służy odpowiednik w postaci prawa odstąpienia od umowy. Nie ma tutaj znaczenia, czy zmiana ceny jest znacząca, czy też nie. W związku z tym nie ma znaczenia podniesiony przez Spółkę argument, że stosowane przez nią postanowienie dotyczy tylko wyliczenia ostatecznej ceny w przypadku nieznacznej (tj. do 2%) zmiany powierzchni mieszkania. Zawsze z uprawnieniem dewelopera do jakiejkolwiek zmiany ostatecznej ceny lokalu musi wiązać się prawo konsumenta do odstąpienia od umowy.

Postanowienie zawarte we wzorcu umowy pn. *„Przedwstępna umowa sprzedaży”* o treści *„Niestawienie się Kupującego do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w trybie ustalonym w ust. 3 upoważnia Sprzedającego do dokonania odbioru jednostronnego, którego wyniki wiążą obie strony umowy. Protokół sporządzony w ten sposób, Sprzedający przesyła Kupującemu”* jest tożsame co do celu i skutku z:

- niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru w dniu 1 marca 2005 r. pod numerem 364, o treści: *„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”*,
- niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru w dniu 1 marca 2005 r. numerem 365, o treści: *„W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru”*.

Cytowane wyżej niedozwolone postanowienia umowne, wpisane do Rejestru przewidują, że w razie niestawienia się konsumenta w wyznaczonym terminie w celu protokolarnego odbioru nieruchomości deweloper będzie uprawniony do jednostronnego jej odbioru i stwierdzenia, że wybudowana przez niego nieruchomość jest zgodna z umową. Sprzedający sporządza w takiej sytuacji protokół, który jest traktowany jako protokół odbioru przez obie strony. Formułowanie tego typu postanowień daje deweloperowi zbyt daleko idące uprawnienia do dokonywania interpretacji umowy. Dodatkowo podczas jednostronnego odbioru lokalu przez dewelopera jest on uprawniony do uznania, że dany lokal jest zgodny z umową. Tak sformułowane postanowienie wypełnia dyspozycję art. 385^3 pkt 9 k.c., gdyż przyznaje kontrahentowi konsumenta - w tym przypadku deweloperowi - uprawnienie do

dokonywania wiążącej interpretacji umowy. Tak orzekł Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 22.11.2004 r. (sygn. akt XVII Ama XVII 55/03). W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane postanowienie i niedozwolone postanowienia umowne wpisane do Rejestru wywołują tożsame skutki dla konsumenta.

Wobec powyższego Prezes Urzędu stwierdził, że druga przesłanka niezbędna do udowodnienia stosowania przez Spółkę praktyk wskazanych w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **została spełniona**.

Ad 3)

Przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie definiują pojęcia zbiorowego interesu konsumentów. Przepis art. 24 ust. 3 tej ustawy stanowi jedynie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. Z całą pewnością mamy do czynienia ze zbiorowym interesem konsumentów wówczas, gdy działanie przedsiębiorcy dotyczy, bądź może dotyczyć nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zindywidualizować.

W wyroku z dnia 10 kwietnia 2008 r. sygn. akt III SK 27/07 Sąd Najwyższy stwierdził, że sformułowanie z art. 23a ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów o treści „nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów”[1] należy rozumieć w ten sposób, że liczba indywidualnych konsumentów, których interesy zostały naruszone, nie decyduje o tym, czy dana praktyka narusza zbiorowe interesy konsumentów. Praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest bowiem takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalność zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy, do której adresowane są zachowania przedsiębiorcy, w taki sposób, że potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy”.

W przedmiotowej sprawie Prezes Urzędu ma do czynienia z naruszeniem praw nieograniczonej i nieokreślonej liczby konsumentów, którzy zapoznali się, bądź mogli zapoznać się z dostępnymi powszechnie wzorcami umowy zawierającymi postanowienia, które naruszają obowiązujące przepisy prawa i zawarli, bądź mogli zawrzeć umowę ze Spółką. W tej sytuacji bezprawne zachowanie Spółki 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.

Wobec powyższego Prezes Urzędu stwierdził, że trzecia przesłanka niezbędna do udowodnienia stosowania przez Spółkę praktyk wskazanych w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **została spełniona**.

Wobec powyższego, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt I. sentencji niniejszej decyzji.

Odnosząc się do wniosku Spółki o wydanie przez Prezesa Urzędu decyzji na podstawie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu uznał, że brak było podstaw do przyjęcia zobowiązania złożonego przez Spółkę dopiero po upływie

[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 problematyka zbiorowego interesu konsumentów została uregulowana w przepisie art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

dwóch miesięcy od dnia wszczęcia postępowania i do wydania przez Prezesa Urzędu decyzji w oparciu o art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zwłaszcza w kontekście treści odpowiedzi udzielonej przez Spółkę na zawiadomienie o wszczęciu postępowania i złożony wniosek o jego umorzenie ze względu na bezprzedmiotowość (pismo Spółki z dnia 6 czerwca 2011 r. – karta nr 87).

Brak prawnego obowiązku przyjęcia przez Prezesa Urzędu zobowiązania złożonego przez stronę postępowania znajduje potwierdzenie w orzecznictwie. W jednym z orzeczeń, Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów stwierdził, że Prezes Urzędu nie jest w żaden sposób zobligowany do oparcia rozstrzygnięcia na przepisie art. 28 ust. 1, nawet w obliczu daleko idącej współpracy ze strony przedsiębiorcy. Jest to, bowiem uprawnienie, a nie obowiązek Prezesa Urzędu. Wydanie przez Prezesa Urzędu decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 jest fakultatywne, co łatwo można wywieść posługując się wykładnią gramatyczną art. 28 ust. 1 ustawy. W artykule tym jest napisane – Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań (wyrok z dnia 25 maja 2009 r., sygn. XVII Ama 98/08, por. również glosa do tego wyroku, Sieradzka Małgorzata, LEX/el 2010).

Ad II. sentencji niniejszej decyzji

Zgodnie z art. 106 ust 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu może nałożyć na przedsiębiorcę, w 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 ochronie konkurencji i konsumentów. Z treści powyższego przepisu wynika, iż ww. kara ma charakter fakultatywny, a zatem od Prezesa Urzędu zależy – w ramach uznania administracyjnego – uznanie w decyzji zasadności nałożenia kary pieniężnej wraz z określeniem jej wysokości. Wprawdzie ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów, nie zawiera katalogu przesłanek, od których uzależniona jest decyzja o nałożeniu kary, jednakże art. 111 wskazuje, że przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych należy uwzględnić w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy. Ustalając wysokość kary pieniężnej w decyzjach stwierdzających naruszenie zakazów określonych w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów, należy zatem uwzględnić wagę tego naruszenia, rozmiar skutków stosowanej praktyki ograniczającej konkurencję, bądź praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, jak również zaistniałe okoliczności obciążające i łagodzące.

W niniejszej sprawie Prezes Urzędu uznał za zasadne nałożenie na Spółkę kary pieniężnej. Ustalając wymiar kary za stwierdzoną praktykę Prezes Urzędu dokonał w pierwszej kolejności oceny wagi naruszenia, na podstawie której ustalono kwotę bazową, stanowiącą podstawę do dalszej kalkulacji kary, a następnie uwzględniając wszystkie okoliczności łagodzące i obciążające odpowiednio modyfikował ustaloną wysokość kwoty bazowej. Podkreślić należy, iż nakładana przez Prezesa Urzędu kara finansowa pełnić powinna funkcje: represyjną, prewencyjną i edukacyjną. Ustalając wymiar kary Prezes Urzędu wziął przede wszystkim pod uwagę funkcję prewencyjną kary, w tym prewencję ogólną. Kara bowiem winna być ustalona tak, aby powstrzymywać przedsiębiorcę stosującego praktykę oraz innych przedsiębiorców przed stosowaniem w przyszłości tego typu praktyk w obrocie z konsumentami. Podkreślić należy, iż wzorce umów stosowane przez deweloperów był już kilkakrotnie badane przez Prezesa Urzędu, o czym świadczą udostępniane na stronie internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów decyzje Prezesa Urzędu oraz publikacje prasowe, a przede wszystkim opracowany „Raport z kontroli wzorców umów stosowanych w umowach deweloperskich”.

Nakładając karę pieniężną, Prezes Urzędu wziął również pod uwagę konieczność ustalenia, czy określone w tym przepisie naruszenie dokonane było co najmniej nieumyślnie. Konieczność brania pod uwagę tej przesłanki w przypadku stosowania kar pieniężnych wynika bezpośrednio z art. 106 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Z tego względu, nakładając karę pieniężną, Prezes Urzędu wziął pod uwagę całokształt okoliczności sprawy, które wskazywać mogą na nieumyślny charakter naruszenia przez Spółkę zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Należy przyznać, że w zgromadzonym materiale dowodowym nie ma jednoznacznych dowodów wyraźnej intencji Spółki do naruszenia tych interesów. Zebrane w trakcie niniejszego postępowania wyjaśnienia i informacje mogą zatem wskazywać na wspomniane wyżej nieumyślne działanie. Pomimo tego – jak już wcześniej wskazano – samo stwierdzenie nieumyślności zakwestionowanej praktyki daje podstawę do nałożenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Prezes Urzędu stwierdził stosowanie przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na stosowaniu we wzorcach umów zawieranych z konsumentami postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru, co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2, pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Kwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia dotyczą zasad rozliczeń w przypadku odstąpienia od umowy, ograniczenia konsumentowi możliwości rozporządzania jego prawem, zmiany metrażu mieszkania bez możliwości odstąpienia od umowy oraz odbioru lokalu. Należą one więc do istotnych regulacji umowy, których zastosowanie może doprowadzić do zmiany warunków umowy oraz zakresu wynikających z niej świadczeń. Postanowienia te należy zakwalifikować jako zapisy o stosunkowo dużej szkodliwości. Ponadto postanowienia, które dotyczą zasad rozliczeń w przypadku odstąpienia od umowy naruszają interesy ekonomiczne konsumentów. Prezes Urzędu nakładając karę wziął pod uwagę, że stosowane przez Spółkę praktyki ujawniają się na rynku, na którym występuje wielość podmiotów oferujących swe usługi, co powoduje, że konsumenci mają znaczną swobodę przy wyborze kontrahenta i oferty. Oceniając wagę tego naruszenia Prezes Urzędu również miał na względzie, iż praktyka ta była stosowana od grudnia 2010 r. Uznać zatem należy, iż wskazany okres nie świadczy o długotrwałości naruszenia. Prezes Urzędu ustalając karę wziął ponadto pod uwagę okoliczność, iż Spółka po raz pierwszy naruszyła ustawę o ochronie konkurencji i konsumentów.

W związku z powyższym Prezes Urzędu uznał, iż natura naruszenia uzasadnia ustalenie kwoty bazowej do wyliczenia kary pieniężnej na poziomie (tajemnica przedsiębiorcy)% przychodu, tj. kwoty w wysokości 2.948 zł, po zaokrągleniu do pełnych złotych. W niniejszym przypadku nie zachodzą okoliczności łagodzące, czy też obciążające przemawiające za modyfikacją tak ustalonej wysokości kary. Ustalona w ten sposób kwota kary stanowi (tajemnica przedsiębiorcy)% kary maksymalnej.

W związku z powyższym Prezes Urzędu orzekł jak w pkt. II sentencji niniejszej decyzji.

Ad III. sentencji niniejszej decyzji

Zgodnie z art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu rozstrzyga o kosztach w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie. W myśl art. 77 tej ustawy, jeżeli w wyniku postępowania organ antymonopolowy stwierdził naruszenie przepisów ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia, zobowiązany jest ponieść koszty postępowania. Zgodnie z art. 263 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst

jednolity Dz. U. z 2000 r., Nr 98 poz. 1071, ze zm.) – zwanej dalej: „k.p.a." – w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, do kosztów postępowania zalicza się koszty podróży i inne należności świadków i biegłych oraz stron w przypadkach przewidzianych w art. 56 k.p.a., a także koszty spowodowane oględzinami na miejscu, jak również koszty doręczenia stronom pism urzędowych.

Niniejsze postępowanie zostało wszczęte z urzędu. W jego wyniku Prezes Urzędu w punkcie I sentencji niniejszej decyzji stwierdził naruszenie przez Spółkę art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Kosztami niniejszego postępowania są wydatki związane z prowadzoną w toku tego postępowania korespondencją. W związku z powyższym Prezes Urzędu postanowił obciążyć Spółkę kwotą kosztów postępowania w wysokości 22 zł 60 gr. (słownie: dwadzieścia dwa złote i sześćdziesiąt groszy).

W związku z powyższym Prezes Urzędu postanowił jak w punkcie III sentencji niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 112 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie: NBP O/O Warszawa 51101010100078782231000000**.**

Stosownie do art. 264 § 1 k.p.a. w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów koszty niniejszego postępowania należy uiścić na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie do Narodowego Banku Polskiego, Oddział Okręgowy w Warszawie, na rachunek Nr 51101010100078782231000000 w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479^{28} § 1 i 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.

Jednak w przypadku kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w punkcie IV sentencji niniejszej decyzji, stosownie do art. 81 ust. 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z 479^{32} § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 264 § 2 k.p.a. w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, przysługuje zażalenie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie tygodniowym od dnia doręczenia niniejszej decyzji, 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:

adw. Marcin Górski

pełnomocnik

Studio 3 Investment Sp. z o.o.
ul. Nawrot 21/1
90-061 Łódź