

19
DECYZJA

z dnia 29 maja 2009 r.

w sprawie uznania za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów działania Condite Development S.A.
z siedzibą w Kielcach
(Nr RŁO-6/2009)

- I. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. 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), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów wszczętego z urzędu przeciwko CONDITE - DEVELOPMENT S.A., ul. Zagnańska 61, 25-528 Kielce, działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów działanie CONDITE - DEVELOPMENT S.A. polegające na stosowaniu postanowień wzorca umowy, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego poprzez stosowanie we wzorcu umowy pn. „PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY (III etap)” następujących postanowień umownych o treści:
1. „Termin określony w ust. 2 może ulec przesunięciu z powodów niezależnych od Sprzedającego, w szczególności: 1) z przyczyn warunków atmosferycznych (m.in.: opady deszczu lub śniegu, niska temperatura) uniemożliwiających lub utrudniających prowadzenie robót w normalnym trybie odnotowanych w dzienniku budowy, 2) na skutek działania odpowiednich organów, prowadzących do wstrzymania robót, 3) konieczności wykonania dodatkowych robót, których w chwili zawarcia niniejszej umowy nie można był przewidzieć. Przesunięcia terminów z przyczyn określonych w niniejszym ustępie nie uważa się za zwłokę Sprzedającego”,
 2. „Każda ze stron będzie miała prawo domagania się od drugiej strony dokonania dopłaty, bądź zwrotu nadpłaty ceny sprzedaży w przypadku stwierdzenia, że różnica pomiędzy powierzchnią określoną w §6 pkt 1 a powierzchnią wyliczoną na podstawie obmiaru przekracza 2% (dwa procent), przy przyjęciu, że cena brutto jednego metra kwadratowego Lokalu Mieszkalnego wynosi ... zł, cena brutto jednego metra kwadratowego pomieszczenia gospodarczego (przynależne) wynosi ... zł. Zmiana powierzchni Lokalu w ww. granicach nie stanowi zmiany przedmiotu niniejszej Umowy.”,
 3. „Strony ustalają następującą procedurę odbioru technicznego Lokalu Mieszkalnego: (...) b) W przypadku ponownego niestawienia się Kupującego we wskazanym terminie, uważa się, że odbiór został dokonany w tym dniu bez zastrzeżeń.”,
 4. „Sprzedający może odstąpić od Umowy z winy Kupującego, gdy: a) zwłoka Kupującego w zapłacie pierwszej raty (zaliczki) trwa dłużej niż 10 dni, a zwłoka w zapłacie każdej następnej trwa dłużej niż 30 dni (...)”,
i stwierdza się jej zaniechanie z dniem 28 marca 2009 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 §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 - nakłada się na CONDITE - DEVELOPMENT S.A., ul. Zagnańska 61, 25-528 Kielce, karę pieniężną w wysokości 45200,00 zł (słownie: czterdzieści pięć tysięcy dwieście złotych), płatną do budżetu Państwa.
[...]

UZASADNIENIE

Do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wpłynęło zawiadomienie Miejskiego Rzecznika Konsumentów w Kielcach dotyczące podejrzenia stosowania przez przedsiębiorcę - KOLPORTER DEVELOPMENT S.A. - praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. W dniu 25 września 2008 r. Prezes Urzędu wszczął postępowanie wyjaśniające w sprawie wstępnego ustalenia, czy nastąpiło naruszenie uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez działania KOLPORTER DEVELOPMENT S.A. [...] w zakresie stosowanych wzorców umów. W toku postępowania wyjaśniającego, Prezes Urzędu ustalił, iż w dniu 29 sierpnia 2008 r. przedsiębiorca działający pod firmą KOLPORTER DEVELOPMENT S.A. zmienił nazwę na CONDITE - DEVELOPMENT S.A. - zwana dalej również: „Spółka”. Ponadto Prezes Urzędu ustalił, iż ww. przedsiębiorca stosuje umowę przedwstępną, właściwą dla etapu III osiedla Panorama w Kielcach.

W wyniku przeprowadzonej kontroli wzorca umowy stosowanego przez Spółkę, Prezes Urzędu zakwestionował postanowienia analizowanego wzorca umowy o podobnej treści do postanowień umownych wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kpc. W dniu 24 lutego 2009 r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu [...] postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez CONDITE - DEVELOPMENT S.A., ul. Zagnańska 61, 25-528 Kielce, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na stosowaniu postanowień wzorca umowy, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kpc stosowanych we wzorcu umowy pn. „PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY (III etap)” [...], co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania [...], Spółka w piśmie z dnia 11 marca 2009 r. [...] potwierdziła, iż w przedwstępnych umowach ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu, zawieranych z klientami, dotyczących III etapu inwestycji pn. Osiedle Panorama w Kielcach, zawarte były postanowienia o treści wskazanej i zakwestionowanej przez Prezesa Urzędu w piśmie z dnia 24 lutego 2009 r. Jednocześnie Spółka podkreśliła, iż jej intencją nigdy nie była próba uzyskiwania jakichkolwiek nienależnych korzyści kosztem klientów. Ponadto, Spółka oświadczyła, iż nigdy nie skorzystała z zapisów umownych, pozwalających na ustalenie odpowiedzialności klienta, w razie nie wywiązania się przez niego z obowiązków taką umową nałożonych. Spółka nigdy również nie uchyliła się od wydania klientowi lokalu, będącego przedmiotem umowy, ani od zawarcia umowy przyrzeczonej, jak również Spółka nie uchyliła się od naprawy ewentualnych, pojawiających się niedociągnięć, czy też usterek, bardzo często przyjmując na siebie odpowiedzialność za usterki, do usunięcia których nie była prawnie zobowiązana (np. spowodowane wadliwym korzystaniem z lokalu przez klienta). W dalszej części wyjaśnień, Spółka wskazała, iż po uzyskaniu informacji z doniesień prasowych o fakcie wszczęcia niniejszego postępowania, jeszcze przed otrzymaniem przez nią postanowienia o wszczęciu postępowania, przystąpiła do zmiany stosowanego wzorca umowy, tak aby uwzględnić zarówno zastrzeżenia Prezesa Urzędu, jak również interesy konsumentów. W dniu 28 lutego 2009 r. u administratora strony internetowej zostało złożone zlecenie zmiany zamieszczonego tam wzorca umowy przedwstępnej, które administrator wykonał w dniu 2 marca 2009 r. Spółka przystąpiła również do zmiany zawartych już przedwstępnych umów w drodze aneksów. Spółka podkreśliła, iż nie miała świadomości zawarcia w treści przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu (III etap) klauzuli mogących zostać uznany za klauzule wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Spółka, nie przesądzając o zbieżności zakwestionowanych postanowień z klauzulami wpisanymi do ww. rejestru, jak i nie odnosząc się w sposób merytoryczny do zarzutów Prezesa Urzędu, usunęła je z tekstów już zawartych oraz przyszłych umów z konsumentami. W końcowej części wyjaśnień, Spółka podkreśliła, iż niniejsze postępowanie jest pierwszym, jakie kiedykolwiek zostało wszczęte przeciwko niej przez Prezesa Urzędu, gdyż zawsze starała się i nadal się stara wychodzić naprzeciw oczekiwaniom klientów oraz działać w zgodzie z obowiązującym prawem.

Spółka w piśmie z dnia 31 marca 2009 r. [...] poinformowała, iż od dnia 2 marca 2009 r. wszystkie umowy zawierane z nowymi klientami nie zawierają zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień, a zmieniony wzór umowy, zamieszczony został na stronie internetowej Spółki. [...]

W uzupełnieniu swojego stanowiska, Spółka przekazała zamieszczony na stronie internetowej wzór umowy przedwstępnej [...] oraz w piśmie z dnia 16 kwietnia 2009 r. [...] zaznaczyła, iż nie istnieje jeden obowiązujący wzorzec umowy, w rozumieniu przepisu art. 384 Kc, zatwierdzony decyzją organów Spółki, jako definitywny, albowiem każda umowa z klientem jest negocjowana w zakresie wszystkich proponowanych przez Spółkę zapisów. Przedstawiany klientowi wzór umowy nie jest opatrzony pieczęcią, podpisem, parafą osoby reprezentującej Spółkę, ani też nie stanowi załącznika do jakiegokolwiek uchwały organu Spółki.

W odpowiedzi na wezwanie Prezesa Urzędu [...], Spółka przekazała kopie wszystkich przedwstępnych umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, zawartych przez Spółkę z nabywcami lokali III etapu inwestycji „Osiedle Panorama” w Kielcach, w tym kopie umów przedwstępnych zawartych po dniu wszczęcia postępowania przez Prezesa Urzędu w niniejszej sprawie. [...]

Prezes Urzędu ustalił, co następuje.

Spółka jest przedsiębiorcą wpisanym do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000207850, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Zgodnie z przedstawionym aktualnym odpisem z rejestru przedsiębiorców przedmiotem działalności Spółki jest m.in. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków [...].

Przedmiotem analizy Prezesa Urzędu w ramach niniejszego postępowania był wzorzec umowy - w rozumieniu art. 384 §1 Kc - pn. „PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY (III etap)”, stosowany przez Spółkę przy zawieraniu umów z konsumentami przy realizacji III etapu inwestycji „Osiedle Panorama” w Kielcach [...]. Spółka rozpoczęła stosowanie przedmiotowego wzorca umowy w dniu 29 lipca 2008 r. [...].

We wskazanym powyżej wzorcu umowy Spółka ustaliła jednostronnie następujące postanowienia:

1. §2 ust. 3: „Termin określony w ust. 2 może ulec przesunięciu z powodów niezależnych od Sprzedającego, w szczególności: 1) z przyczyn warunków atmosferycznych (m.in.: opady deszczu lub śniegu, niska temperatura) uniemożliwiających lub utrudniających prowadzenie robót w normalnym trybie odnotowanych w dzienniku budowy, 2) na skutek działania odpowiednich organów, prowadzących do wstrzymania robót, 3) konieczności wykonania dodatkowych robót, których w chwili zawarcia niniejszej umowy nie można był przewidzieć. Przesunięcia terminów z przyczyn określonych w niniejszym ustępie nie uważa się za zwłokę Sprzedającego” [...],
2. §5 ust. 2: „Każda ze stron będzie miała prawo domagania się od drugiej strony dokonania dopłaty, bądź zwrotu nadpłaty ceny sprzedaży w przypadku stwierdzenia, że różnica pomiędzy powierzchnią określoną w §6 pkt 1 a powierzchnią wyliczoną na podstawie obmiaru przekracza 2% (dwa procent), przy przyjęciu, że cena brutto jednego metra kwadratowego Lokalu Mieszkalnego wynosi ... zł, cena brutto jednego metra kwadratowego pomieszczenia gospodarczego (przynależne) wynosi ... zł. Zmiana powierzchni Lokalu w ww. granicach nie stanowi zmiany przedmiotu niniejszej Umowy.” [...],
3. §8 ust. 1 pkt b): „Strony ustalają następującą procedurę odbioru technicznego Lokalu Mieszkalnego: (...) b) W przypadku ponownego niestawienia się Kupującego we wskazanym terminie, uważa się, że odbiór został dokonany w tym dniu bez zastrzeżeń.” [...],
4. §10 ust. 1: „Sprzedający może odstąpić od Umowy z winy Kupującego, gdy: a) zwłoka Kupującego w zapłacie pierwszej raty (zaliczki) trwa dłużej niż 10 dni, a zwłoka w zapłacie każdej następnej trwa dłużej niż 30 dni (...)” [...],

Ponadto Prezes Urzędu ustalił, że Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów - zwany dalej: „Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów” - w wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII Amc 86/03) uznał za niedozwolone następujące postanowienia: „Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od sprzedającego przeszkód spowodują odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu budowy kupującemu.”, „W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5 stopni C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące.”

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

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII Amc 100/05) uznał za niedozwolone następujące postanowienie: „Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji, wynikających z przyczyn od niego niezależnych, w tym w szczególności siły wyższej, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu. Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji wynikających z przyczyn od niego niezależnych, w tym w szczególności: a. siły wyższej, b. działań organów administracyjnych, c. działań nabywcy, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu.”. Postanowienie to zostało wpisane w dniu 9 listopada 2006 r., pod numerem 921, do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kpc.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 9 września 2004 r. (sygn. akt XVII Amc 12/04) uznał za niedozwolone następujące postanowienie: „Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%”. Postanowienie to zostało wpisane w dniu 18 listopada 2004 r., pod numerem 155, do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kpc.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII Amc 55/03) uznał za niedozwolone następujące postanowienie: „W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru”. Postanowienie to zostało wpisane w dniu 1 marca 2005 r., pod numerem 365, do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kpc.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 28 stycznia 2008 r. (sygn. akt XVII Amc 109/07) uznał za niedozwolone następujące postanowienie: „Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy.”. Postanowienie to zostało wpisane w dniu 15 kwietnia 2008 r., pod numerem 1375, do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kpc.

Spółka przedstawiła nowy, poprawiony wzorzec umowy pn. „PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY (III etap)” [...]. W obecnie obowiązującym wzorcu umowy postanowienie o treści: „Sprzedający może odstąpić od Umowy z winy Kupującego, gdy: a) zwłoka Kupującego w zapłacie pierwszej raty (zaliczki) trwa dłużej niż 10 dni, a zwłoka w zapłacie każdej następnej trwa dłużej niż 30 dni (...).” zostało zastąpione postanowieniem w brzmieniu: „Sprzedający może odstąpić od Umowy z winy Kupującego, gdy: a) zwłoka Kupującego w zapłacie pierwszej raty (zaliczki) trwa dłużej niż 10 dni, a zwłoka w zapłacie każdej następnej trwa dłużej niż 30 dni, b) zwłoka Kupującego w zawarciu umowy określonej w §12 trwa dłużej niż 60 dni, pod warunkiem dokonania przez Sprzedającego dodatkowego wezwania do wykonania świadczenia”. Pozostałe trzy postanowienia kwestionowane w przedmiotowym postępowaniu zostały wykreślone z tekstu umowy. Pierwsza umowa w oparciu o nowy, poprawiony wzorzec umowy, została zawarta w dniu 4 marca 2009 r. [...]. Jednocześnie Spółka zawarła z wszystkimi dotychczasowymi nabywcami lokali w budynkach III etapu inwestycji „Osiedle Panorama” w Kielcach aneksy do zawartych umów, uwzględniające zmiany wzorca umowy [...].

Prezes Urzędu zważył, co następuje.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.) - zwana dalej: „ustawa o okik” - zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do art. 24 ust. 2 ww. ustawy, przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kpc; 2) naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji; 3) nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji. Wskazany przepis zawiera otwarty katalog działań stanowiących praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów.

Stwierdzenie praktyki określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o okik wymaga wykazania, że spełnione zostały łącznie trzy przesłanki: 1) działanie przedsiębiorcy, 2) noszące znamiona bezprawności, 3) godzące w zbiorowy interes konsumentów.

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

Podmiot, przeciwko któremu toczy się postępowanie, to spółka akcyjna będąca spółką kapitałową, której odrębna ustawa przyznaje osobowość prawną. Zgodnie z art. 12 ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2000 r. Nr 94, poz. 1037 ze zm.), spółka akcyjna w organizacji z chwilą wpisu do rejestru staje się spółką akcyjną i uzyskuje osobowość prawną. Jak wskazano powyżej, Spółka, będąca stroną niniejszego postępowania działa pod firmą CONDITE - DEVELOPMENT S.A. i jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000207850. Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

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

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

Jak zostało wskazane powyżej, przepis art. 24 ust. 2 ustawy o okik zawiera przykładowy katalog praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do art. 24 ust. 2 pkt 1, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kpc.

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

W ocenie Prezesa Urzędu, wpisanie takich postanowień do rejestru, o którym mowa wyżej, oznacza, że od tej chwili postanowienia te są zakazane we wszystkich wzorcach umów. Zakaz stosowania postanowień wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kpc dotyczy nie tylko tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, lecz również innych przedsiębiorców z danej branży. Za takim ujęciem przemawia podstawowy cel postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, jakim jest usunięcie z obrotu postanowień, które Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone. Chodzi bowiem o to, by konsumenci nie byli narażeni na te postanowienia w przyszłości w umowach zawieranych z innymi przedsiębiorcami. Ponadto, zdaniem Prezesa Urzędu, zakaz stosowania niedozwolonych postanowień wpisanych do ww. rejestru dotyczy także postanowień podobnych. Przedsiębiorcy stosują bowiem postanowienia, których istota jest taka sama, lecz konstrukcja gramatyczna, szyk wyrazów w zdaniu są różne. W związku z tym, zakazane jest też stosowanie postanowienia, którego zakres jest tożsamy z zakresem postanowienia wpisanego do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kpc. Nie jest konieczna dokładna, literalna identyczność tych postanowień.

Stanowisko Prezesa Urzędu znajduje uzasadnienie w orzecznictwie. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (Sygn. akt III SZP 3/06) wskazał, iż stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ §2 Kpc może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Sąd Najwyższy uznał również, iż jeżeli Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uzna określoną klauzulę za niedozwoloną w wyniku przeprowadzonej kontroli abstrakcyjnej i zostanie ona wpisana do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ §2 Kpc, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23a ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów 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.

Prezes Urzędu odrzuca twierdzenie Spółki, iż stosowany przez nią wzór umowy przedwstępnej nie stanowi wzorca umowy w rozumieniu przepisu art. 384 Kc, z tego względu, iż każda umowa z klientem jest negocjowana w zakresie wszystkich proponowanych przez Spółkę zapisów. Brak jest w sprawie dowodu, iż postanowienia przedmiotowego wzorca były w całości uzgadniane indywidualnie z konsumentem. W wyniku porównania treści przedmiotowego wzorca umowy przedwstępnej i umów zawartych według tego wzorca, można stwierdzić, iż kwestionowane w niniejszym postępowaniu postanowienia są zawarte w niezmienionej treści w każdej z osiemnastu umów przedwstępnych zawartych przez Spółkę. Biorąc pod uwagę fakt, iż Spółka przedstawiała konsumentom do zaakceptowania gotowy, opracowany przez nią wzorec umowy pn. „PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY (III etap)” należy stwierdzić, iż CONDITE - DEVELOPMENT S.A. w prowadzonej działalności gospodarczej stosowała wzorec umowy.

W ocenie Prezesa Urzędu stosowane przez Spółkę we wzorcu umowy postanowienie, o treści: „Termin określony w ust. 2 może ulec przesunięciu z powodów niezależnych od Sprzedającego, w szczególności: 1) z przyczyn warunków atmosferycznych (m.in.: opady deszczu lub śniegu, niska temperatura) uniemożliwiających lub utrudniających prowadzenie robót w normalnym trybie odnotowanych w dzienniku budowy, 2) na skutek działania odpowiednich organów, prowadzących do wstrzymania robót, 3) konieczności wykonania dodatkowych robót, których w chwili zawarcia niniejszej umowy nie można był przewidzieć. Przesunięcia terminów z przyczyn określonych w niniejszym ustępie nie uważa się za zwłokę Sprzedającego” jest tożsame z postanowieniami wpisanymi, odpowiednio pod numerami: 882, 883 i 921 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o treści: „Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od sprzedającego przeszkód spowodują odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu budowy kupującemu.”, „W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5 stopni C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące.”, „Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji, wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności siły wyższej, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu. Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności: a. siły wyższej, b. działań organów administracyjnych, c. działań nabywcy, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu.”.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) uznał, iż powyższe postanowienia - wpisane na mocy ww. wyroku odpowiednio pod numerami 882 i 883 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone - naruszają art. 385¹ §1 oraz art. 385³ pkt 2 Kc, zgodnie z którym, w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności wyłączają lub istotnie ograniczają odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Obydwa ww. zapisy, zdaniem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wyłączają odpowiedzialność przedsiębiorcy względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Dotyczy to sytuacji, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy następuje wprawdzie z przyczyn niezależnych, ale zwinionych przez dewelopera (np. wstrzymanie realizacji inwestycji przez organ nadzoru budowlanego na skutek uchybień wykonawcy, opóźnienie wydania zezwolenia na budowę z przyczyn zwinionych przez wnioskodawcę, błędów projektu sporządzonego przez osoby trzecie, konieczność przerwania robót na skutek mrozów z powodu nieosiągnięcia planowanego stadium realizacji itp.).

Z kolei, w wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 100/05) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał, iż postanowienie - wpisane na mocy ww. wyroku pod numerem 921 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone - narusza art. 385¹ §1 Kc, gdyż sformułowane jest nieprecyzyjnie i ogólnikowo. Z treści tego postanowienia nie wynika jednoznacznie, z jakich przyczyn deweloper uprawniony jest do zmiany terminu realizacji inwestycji, w związku z czym konsument nie ma możliwości uzyskania pełnej wiedzy odnośnie swoich praw i obowiązków wynikających z zawartej umowy, co, zdaniem

Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, niewątpliwie rażąco narusza jego interesy i jest sprzeczne z dobrymi obyczajami. W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienie stosowane przez Spółkę oraz postanowienia wpisane do ww. rejestru pod numerami 882 i 883 mogą zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień przewiduje możliwość zmiany przez dewelopera terminu zakończenia inwestycji z przyczyn, które można uznać za zawinione przez przedsiębiorcę (np. opóźnienia w robotach budowlanych na skutek działań podjętych przez właściwe organy administracji publicznej w związku z uchybieniami wykonawcy, przerwanie budowy na skutek niekorzystnych warunków atmosferycznych z powodu nieosiągnięcia planowanego stadium robót we właściwym terminie). Postanowienia, o których mowa powyżej, pomimo różnic w sformułowaniu treści, mają tożsamy charakter i skutek ich stosowania jest identyczny. Na skutek zastosowania przedmiotowych postanowień zostaje wyłączona odpowiedzialność dewelopera względem konsumenta za nienależyte wykonanie zobowiązania. Jednocześnie, w ocenie Prezesa Urzędu, postanowienie stosowane przez Spółkę może zostać uznane za tożsame z postanowieniem wpisanym do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod numerem 921. Każde z tych postanowień przewiduje otwarty katalog przyczyn, które uzasadniałyby zmianę terminu wykonania zobowiązania przez dewelopera, poprzez użycie sformułowań - z powodów niezależnych od Sprzedającego, w szczególności - bądź - z przyczyn od niego niezależnych w tym szczególności - które to wyrażenia dają możliwość dowolnej interpretacji umowy przez przedsiębiorcę. Z obu postanowień nie wynika w sposób jednoznaczny z jakich przyczyn deweloper jest uprawniony do zmiany terminu wykonania przedmiotu umowy. Ponadto, wszystkie przytoczone postanowienia stanowią, sprzeczną z dobrymi obyczajami, próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta. Podkreślenia wymaga również fakt, iż zarówno Spółka, której został postawiony zarzut w przedmiotowym postępowaniu, jak i przedsiębiorcy, którzy stosowali we wzorcach umów postanowienia uznane za niedozwolone na mocy ww. wyroków Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, prowadzili działalność gospodarczą na rynku usług deweloperskich.

W ocenie Prezesa Urzędu, stosowane przez Spółkę we wzorcu umowy postanowienie, o treści: „Każda ze stron będzie miała prawo domagania się od drugiej strony dokonania dopłaty, bądź zwrotu nadpłaty ceny sprzedaży w przypadku stwierdzenia, że różnica pomiędzy powierzchnią określoną w §6 pkt 1 a powierzchnią wyliczoną na podstawie obmiaru przekracza 2% (dwa procent), przy przyjęciu, że cena brutto jednego metra kwadratowego Lokalu Mieszkalnego wynosi ... zł, cena brutto jednego metra kwadratowego pomieszczenia gospodarczego (przynależne) wynosi ... zł. Zmiana powierzchni Lokalu w ww. granicach nie stanowi zmiany przedmiotu niniejszej Umowy.” jest tożsame z postanowieniem wpisanym pod numerem 155 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o treści: „Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%”.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 9 września 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 12/04) uznał, iż ww. postanowienie narusza art. 385¹ §1 Kc i art. 385³ pkt 20 Kc, gdyż umożliwia przedsiębiorcy po zawarciu umowy z konsumentem podwyższenie ceny lokalu (na skutek zwiększenia metrażu lokalu w stosunku do umownego) bez jednoczesnego zapewnienia konsumentowi prawa odstąpienia od umowy w powyższej sytuacji, co z uwagi na wzrost obciążeń finansowych po stronie konsumenta nie powinno budzić żadnych wątpliwości. Stosownie do art. 385³ pkt 20 Kc, w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy. W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienie stosowane przez Spółkę oraz postanowienie wpisane do rejestru, o którym mowa wyżej, pod numerem 155 mogą zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień przewiduje zmianę ceny sprzedaży nieruchomości w razie zmiany określonej w umowie powierzchni lokalu. Jednocześnie wskazane postanowienia nie przewidują uprawnienia do odstąpienia od umowy dla konsumenta. Ponadto, zarówno Spółka, której został postawiony zarzut w przedmiotowym postępowaniu, jak i przedsiębiorca, który stosował we wzorcu umowy postanowienie uznane za niedozwolone na mocy ww. wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, prowadzili działalność gospodarczą na rynku usług deweloperskich.

W ocenie Prezesa Urzędu stosowane przez Spółkę we wzorcu umowy postanowienie, o treści: „Strony ustalają następującą procedurę odbioru technicznego Lokalu Mieszkalnego: (...) b) W przypadku ponownego niestawienia się Kupującego we wskazanym terminie, uważa się, że odbiór został dokonany w tym dniu bez zastrzeżeń.” jest tożsame z postanowieniem wpisanym pod numerem 365 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o treści: „W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru”.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 55/03) uznał, iż ww. postanowienie narusza art. 385¹ §1 Kc i art. 385³ pkt 9 Kc. Stosownie do art. 385³ pkt 9 Kc, w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności przyznają kontrahentowi konsumenta uprawnienia do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. Zdaniem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, ww. zapis umożliwia przedsiębiorcy kosztem interesu konsumenta uznać sporządzony pod jego nieobecność jednostronny protokół odbioru lokalu za równoważny z tym podpisanym przez obie strony umowy. Zapis ten przyznaje przedsiębiorcy uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienie stosowane przez Spółkę oraz postanowienie wpisane do rejestru pod numerem 365 mogą zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień przyznaje kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy poprzez przyznanie przedsiębiorcy uprawnienia do uznania sporządzonego pod nieobecność konsumenta jednostronnego protokołu odbioru lokalu mieszkalnego za równoważny z protokołem odbioru podpisanym przez obie strony umowy. Oba postanowienia, pomimo różnic w sformułowaniu treści, mają tożsamy charakter i skutek ich stosowania jest identyczny. Deweloper staje się uprawniony do jednostronnego odbioru lokalu mieszkalnego i w ten sposób stwierdzenia, że oddawany lokal jest zgodny z umową. 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, prowadzili działalność gospodarczą na rynku usług deweloperskich.

W ocenie Prezesa Urzędu stosowane przez Spółkę we wzorcu umowy postanowienie, o treści: „Sprzedający może odstąpić od Umowy z winy Kupującego, gdy: a) zwłoka Kupującego w zapłacie pierwszej raty (zaliczki) trwa dłużej niż 10 dni, a zwłoka w zapłacie każdej następnej trwa dłużej niż 30 dni (...)” jest tożsame z postanowieniem wpisanym pod numerem 1375 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o treści: „Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonej w par. 3 niniejszej umowy.”.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 28 stycznia 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 109/07) stwierdził, iż ww. postanowienie należy uznać za niedozwolone w rozumieniu art. 385¹ §1 Kc, z tego względu, iż jest to zapis kształtujący prawa i obowiązki strony kupującej w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i tym samym rażąco naruszający jej interesy w zakresie, w jakim ustanawia dla strony sprzedającej prawo do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym bez uprzedniego wyznaczenia stronie kupującej dodatkowego terminu do wykonania ciążącego na niej obowiązku zapłaty ceny czy też innych należności. Postanowienie to stoi bowiem w sprzeczności z dyspozycją art. 491 §1 Kc, której treść winna być uwzględniona przy konstruowaniu przez stronę sprzedającą wzorca przedwstępnej umowy sprzedaży (będącej umową wzajemną). Sąd Okręgowy w tym zakresie w pełni podzielił stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 22 listopada 2005 r. (sygn. akt VI ACa 177/2005), zgodnie z którym brak uwzględnienia przez przedsiębiorcę w ramach zawieranych umów, treści przepisów prawa dotyczących tego rodzaju umów w tym znaczeniu, że proponowane warunki realizacji świadczenia są mniej korzystne niż rozwiązania wynikające z tych przepisów, nawet jeżeli nie są to przepisy bezwzględnie obowiązujące, należy uznać za działanie sprzeczne z dobrymi obyczajami. W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienie stosowane przez Spółkę oraz postanowienie wpisane do rejestru, o którym mowa wyżej, pod numerem 1375 mogą zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień nie uwzględnia treści przepisu art. 491 §1 Kc, zgodnie z którym, jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni dodatkowy termin do wykonania z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia umowy. Oba postanowienia, pomimo różnic w sformułowaniu treści, mają tożsamy charakter i skutek ich stosowania jest identyczny. Brak wyznaczenia w powyższych postanowieniach - stronie kupującej będącej w zwłoce w zapłacie raty ceny sprzedaży - dodatkowego terminu do spełnienia ciążącego na niej obowiązku, stanowi naruszenie klauzuli generalnej wskazanej w art. 385¹ §1 Kc. 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, prowadzili działalność gospodarczą na rynku usług deweloperskich.

Konsekwencją stosowania przez Spółkę postanowień wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest wprowadzenie do wzorca umowy postanowień bezwzględnie zakazanych. Stosownie bowiem do art. 479² §1 Kpc, Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów orzekając o uznaniu postanowień wzorca umowy za niedozwolone, jednocześnie zakazuje ich wykorzystywania. Sąd Najwyższy w cytowanej powyżej uchwale zaakceptował stanowisko, zgodnie z którym wpis postanowienia wzorca do rejestru skutkuje tym, że zakazane jest posługiwanie się wpisaną klauzulą we wszystkich wzorcach umów, pod rygorem sankcji z art. 58 Kc.

Tym samym, w ocenie Prezesa Urzędu, stosowanie przez Spółkę we wzorcu umowy pn. „PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY (III etap)” postanowień wskazanych w sentencji decyzji jest bezprawne.

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

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

W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem praw nieograniczonej i nieokreślonej liczby konsumentów, którzy zapoznali się bądź mogli zapoznać się z dostępnym wzorcem umowy zawierającym postanowienia, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone i zawarli bądź mogli zawrzeć umowę ze Spółką. W tej sytuacji bezprawne zachowanie przedsiębiorcy nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz mamy do czynienia z naruszoną uprawnieniami określonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej grupy kontrahentów Spółki.

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

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

Jak wynika z ustaleń dokonanych w niniejszej decyzji, Spółka zmieniła stosowany wzorec umowy poprzez wykreślenie postanowień zakwestionowanych w przedmiotowym postępowaniu oraz zmianę jednego postanowienia. Poprzez wprowadzenie do stosowanego przez Spółkę wzorca umowy postanowienia, o treści: „Sprzedający może odstąpić od Umowy z winy Kupującego, gdy: a) zwłoka Kupującego w zapłacie pierwszej raty (zaliczki) trwa dłużej niż 10 dni, a zwłoka w zapłacie każdej następnej trwa dłużej niż 30 dni, b) zwłoka Kupującego w zawarciu umowy określonej w §12 trwa dłużej niż 60 dni, pod warunkiem dokonania przez Sprzedającego dodatkowego wezwania do wykonania świadczenia.”.

Spółka jest zobowiązana wyznaczyć stronie kupującej będącej w zwłoce dodatkowy termin do spełnienia ciążącego na niej obowiązku. Jednocześnie Spółka zawarła z wszystkimi dotychczasowymi nabywcami lokali aneksy (ostatni z aneksów został podpisany w dniu 27 marca 2009 r.), uwzględniające wprowadzone przez Spółkę zmiany w stosowanym wzorcu umowy.

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

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

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

Ustalając wymiar kary pieniężnej za stwierdzone naruszenie, Prezes Urzędu w pierwszej kolejności dokonał oceny wagi naruszenia i na tej podstawie ustalił kwotę bazową, stanowiącą podstawę do dalszej kalkulacji kary, a następnie uwzględnił zaistniałą w sprawie okoliczność łagodzącą, która miała wpływ na wysokość kary.

Mając na uwadze powyższe, Prezes Urzędu wziął pod uwagę, iż naruszenie nastąpiło na etapie zawierania kontraktu. Istotą naruszenia na tym etapie jest zachowanie przedsiębiorcy wobec konsumenta, wyrażającego zamiar zawarcia kontraktu, polegające na naruszeniu przepisów prawa, wpływające na treść kontraktu. W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z sytuacją, w której konsument zainteresowany ofertą dewelopera, udaje się do lokalu przedsiębiorcy z zamiarem podpisania umowy, zatem wyraża zamiar zawarcia kontraktu. Z kolei, praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów stosowana przez Spółkę polegała na stosowaniu postanowień wzorca umowy, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kpc. Zauważyć przy tym należy, że rejestr postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest jawny, powszechnie dostępny i publikowany na stronie internetowej Urzędu. Zakaz stosowania postanowień wzorców umowy wpisanych do wskazanego rejestru nie budzi żadnych wątpliwości. Konsument, podejmując decyzję o zawarciu umowy w oparciu o narzucony mu przez przedsiębiorcę wzorec umowy, zawierający bezprawne zapisy, nie miał możliwości rzeczywistego wpływu na istnienie i treść zawartych w nim postanowień. W wyniku powyższego zachowania Spółki interesy konsumentów zostały naruszone, jednakże wpływ, jaki na uprawnienia konsumentów miały poszczególne postanowienia należy przeanalizować oddzielnie w stosunku do każdego postanowienia.

Nie ulega wątpliwości, że pośród kwestionowanych w niniejszym postępowaniu postanowień, największą wagą naruszenia charakteryzowały się postanowienia wskazane w punkcie I.1 i I.3 sentencji decyzji. Postanowienie wymienione w pkt I.1 wyłączało odpowiedzialność dewelopera względem konsumenta za nienależyte wykonanie zobowiązania polegające na zwłoce w realizacji inwestycji. Praktyka Spółki mogła więc wpłynąć na sytuację ekonomiczną konsumenta, ograniczając jedno z podstawowych uprawnień strony stosunku zobowiązaniowego do żądania naprawienia wyrządzonej szkody. Podobnie, zastosowanie postanowienia wskazanego w pkt I.3 sentencji decyzji mogło wywoływać dolegliwe skutki finansowe dla konsumenta. Deweloper bowiem przyznał sobie prawo do jednostronnego odbioru lokalu mieszkalnego i w ten sposób stwierdzenia, że oddawany lokal jest zgodny z umową, co w konsekwencji mogło prowadzić do wyłączenia lub ograniczenia odpowiedzialności Spółki za nienależyte wykonanie umowy.

Z kolei postanowienie wymienione w pkt I.2 sentencji decyzji mogło powodować uciążliwość dla konsumenta polegającą na pozbawieniu konsumenta prawa do odstąpienia od umowy w razie podwyższenia ceny sprzedaży nieruchomości w wyniku zwiększenia powierzchni lokalu, na skutek końcowych obmiarów. Z drugiej jednak strony, Prezes Urzędu uwzględnił charakter umowy deweloperskiej oraz fakt, iż w przypadku gdyby końcowe obmiary wykazały zmniejszenie powierzchni lokalu, konsument mógł żądać zwrotu nadpłaty uiszczonych ceny sprzedaży.

Z kolei, postanowienie wskazane w pkt I.4 sentencji decyzji, przyznawało deweloperowi uprawnienie do odstąpienia od umowy w przypadku przekroczenia przez konsumenta terminu zapłaty raty ceny sprzedaży, bez wezwania konsumenta do zapłaty zaległego świadczenia. W tym przypadku konsument mógł stracić możliwość osiągnięcia zamierzonego gospodarczego celu umowy, tj. nabycia nieruchomości, która z reguły finansowana jest z kredytu hipotecznego. Jednakże Prezes Urzędu jednocześnie uwzględnił fakt, iż przedmiotowe postanowienie dotyczyło tylko sytuacji mogących powstać w przypadku nienależytego wykonania zobowiązania przez konsumenta, a ponadto powyższy skutek w postaci odstąpienia od umowy przez Spółkę nie mógł nastąpić w trybie natychmiastowym, lecz dopiero po upływie określonej w umowie liczbie dni opóźnienia w zapłacie raty.

Jednocześnie przy analizie wagi naruszenia, Prezes Urzędu uwzględnił, w odniesieniu do wszystkich zapisów, fakt, iż stosowany przez Spółkę wzorec umowy zawierający niedozwolone postanowienia umowne dotyczył stosunków zobowiązaniowych związanych z kupnem - sprzedażą nieruchomości, która z reguły finansowana jest z kredytu hipotecznego oraz krótkotrwały okres naruszenia, który wynosił osiem miesięcy (29 lipca 2008 r. - 27 marca 2009 r.). [...]

Prezes Urzędu, dokonując ostatecznego ustalenia wymiaru kary pieniężnej nałożonej na Spółkę, dokonał również oceny zaistniałej w niniejszej sprawie okoliczności łagodzącej, która miała wpływ na procentowe zmniejszenie kwoty bazowej będącej podstawą wymierzenia kary pieniężnej. Za okoliczność łagodzącą uznano zaniechanie przez Spółkę stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów niezwłocznie po wszczęciu w dniu 24 lutego 2009 r. niniejszego postępowania. Spółka już w dniu 4 marca zawarła umowę według nowego, poprawionego wzorca umowy, a do dnia 27 marca 2009 r. podpisała aneksy z wszystkimi dotychczasowymi nabywcami lokali. [...]

Prezes Urzędu nie dopatrył się w przedmiotowej sprawie okoliczności obciążających, które mogłyby mieć wpływ na ostateczną wysokość kary nałożonej na Spółkę.

Mając na uwadze szkodliwość stwierdzonego naruszenia oraz wskazaną okoliczność łagodzącą, Prezes Urzędu nałożył na Spółkę karę w wysokości 45.200,00 zł [...]. W ocenie Prezesa Urzędu, tak określona kara podkreśla naganność zachowania Spółki, a jednocześnie jest adekwatna do stopnia naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i współmierna do możliwości finansowych przedsiębiorcy.

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