



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA W KATOWICACH**

Katowice, dn. 08.07.2016r.

RKT-61-16/14/SB

DECYZJA Nr RKT-04/2016

Stosownie do art. 33 ust. 4, 5 i 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.: Dz. U. z 2007 r. Nr 99, poz. 660; Nr 171, poz. 1206; Dz. U. z 2008 r. Nr 157, poz. 976, Nr 223, poz. 1458, Nr 227, poz. 1505; Dz. U. z 2009 r. Nr 18, poz. 97, Nr 157, poz. 1241; Dz. U. z 2011 r. Nr 34, poz. 173) w związku z art. 3 ustawy z dnia 10 czerwca 2014r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 945), po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko „MULTI-HEKK Nieruchomości” sp. z o. o. z siedzibą w Oleśnie,

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

I. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, **uznaje się za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów praktykę** polegającą na stosowaniu w treści umowy deweloperskiej „AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” postanowienia w brzmieniu: „*W przypadku zwłoki w zapłacie należności na rzecz Sprzedającego, Sprzedający wezwie pisemnie Kupującego do zapłaty i wyznaczy mu dodatkowy termin 30 (trzydziestu) dni z zagrożeniem, że uchybienie dodatkowemu terminowi skutkować będzie możliwością odstąpienia od umowy przez sprzedającego*”, sprzecznym z art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377 ze zm.) co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,
i stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 13 czerwca 2013 r.

II. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, **uznaje się za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów praktykę** polegającą na stosowaniu w treści umowy deweloperskiej „AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” postanowień w brzmieniu:

1) „*W przypadku konieczności usunięcia usterek zapisanych w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu uniemożliwiających zamieszkanie w lokalu, Sprzedający jest zobowiązany do usunięcia ich w terminie 30 (trzydziestu) dni roboczych od sporządzenia tego protokołu*”, sprzecznym z art. 27 ust. 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 555), co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,

2) „W przypadku prowadzenia jakichkolwiek prac przez Kupującego przed protokolarnym przekazaniem lokalu i rozliczenia wszystkich należności za lokal, Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności za powstałe w wyniku prowadzenia tych prac usterki i szkody, a Kupujący traci prawa wynikające z gwarancji i rękojmi. Wszelkie koszty naprawienia powstałych w ten sposób usterek i ewentualnych szkód ponoszą Kupujący”, sprzecznym z art. 558 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 380) w związku z art. 27 ust. 6 ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 555), a tym samym stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,
i stwierdza się zaniechanie ich stosowania z dniem 17 stycznia 2015 r.

III. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, **uznaje się za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów praktykę** polegającą na naruszaniu obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji poprzez nie umieszczenie w prospekcie informacyjnym danych, o jakich mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 555), tj. o:
1. harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach,
2. dopuszczeniu waloryzacji ceny oraz zasadach waloryzacji, co zostało uznane za sprzeczne z art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,
i stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 17 stycznia 2015 r.

IV. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, nakłada się na „MULTI-HEKK Nieruchomości” Sp. z o.o. w Oleśnie **kary pieniężne** z tytułu naruszenia zakazów, o jakich mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie:
1) opisanym w punkcie I sentencji niniejszej decyzji w wysokości **2 043 PLN** (słownie: dwa tysiące czterdzieści trzy złote),
2) opisanym w punkcie II.1 sentencji niniejszej decyzji w wysokości **2 043 PLN** (słownie: dwa tysiące czterdzieści trzy złote),
3) opisanym w punkcie II.2 sentencji niniejszej decyzji w wysokości **2 043 PLN** (słownie: dwa tysiące czterdzieści trzy złote),
4) opisanym w punkcie III.1 sentencji niniejszej decyzji w wysokości **2 043 PLN** (słownie: dwa tysiące czterdzieści trzy złote),
5) opisanym w punkcie III.2 sentencji niniejszej decyzji w wysokości **2 043 PLN** (słownie: dwa tysiące czterdzieści trzy złote).

V. Na podstawie art. 77 ust. 1 w związku z art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz na podstawie art. 263 § 1 i art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 23) w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów obciąża się „MULTI-HEKK Nieruchomości” Sp. z o.o. w Oleśnie, kosztami opisanego na wstępie postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz zobowiązuje się tego Przedsiębiorcę do zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kosztów postępowania w kwocie **59 PLN** (słownie: pięćdziesiąt dziewięć złotych), w terminie 14 dni od uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwanego dalej „Prezesem Urzędu”) zostało przeprowadzone z urzędu, w związku z sygnałem konsumenta, postępowanie wyjaśniające w sprawie wstępnego ustalenia, czy w związku z działalnością „MULTI-HEKK Nieruchomości” Sp. z o.o. w Oleśnie, (zwaney dalej także Spółką, Przedsiębiorcą lub deweloperem) występuje naruszenie uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) – zwanej dalej również uokik.

W dniu 30 grudnia 2014 r. postanowieniem nr 1 (dowód: karty nr 1-2) wszczęte zostało z urzędu postępowanie w związku z podejrzeniem stosowania przez Przedsiębiorcę bezprawnych działań noszących znamiona praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na:

I. umieszczeniu w umowie deweloperskiej „AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” postanowienia „*W przypadku zwłoki w zapłacie należności na rzecz Sprzedającego, Sprzedający wezwie pisemnie Kupującego do zapłaty i wyznaczy mu dodatkowy termin 30 (trzydziestu) dni z zagrożeniem, że uchybienie dodatkowemu terminowi skutkować będzie możliwością odstąpienia od umowy przez sprzedającego*”, które może zostać uznane za niezgodne z art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów;

II. umieszczeniu w umowie deweloperskiej „AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” postanowienia „*W przypadku konieczności usunięcia usterek zapisanych w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu uniemożliwiających zamieszkanie w lokalu, Sprzedający jest zobowiązany do usunięcia ich w terminie 30 (trzydziestu) dni roboczych od sporządzenia tego protokołu*”, które może zostać uznane za niezgodne z art. 27 ust. 5 ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów;

III. umieszczeniu w umowie deweloperskiej „AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” postanowienia „*W przypadku prowadzenia jakichkolwiek prac przez Kupującego przed protokolarnym przekazaniem lokalu i rozliczenia wszystkich należności za lokal, Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności za powstałe w wyniku prowadzenia tych prac usterki i szkody, a Kupujący traci prawa wynikające z gwarancji i rękojmi. Wszelkie koszty naprawienia powstałych w ten sposób usterek i ewentualnych szkód ponoszą Kupujący*”, które może zostać uznane za niezgodne z art. 558 § 1 ustawy kodeks cywilny w związku z art. 27 ust. 6 ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów;

IV. naruszeniu obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji poprzez nie umieszczenie w prospekcie informacyjnym danych, o jakich mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, tj. o:

1. harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach,

2. dopuszczeniu waloryzacji ceny oraz zasadach waloryzacji, co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania Przedsiębiorca dostarczył dokumenty oraz wyjaśnienia (dowód: karty nr 5-38), nadmieniając, iż na dzień odpowiedzi na wezwanie tj. 20 stycznia 2015r. nie prowadzi inwestycji deweloperskich i zajmuje się sprzedażą wybudowanych lokali mieszkalnych (dowód: karta nr 5). W odpowiedzi na pismo z dnia 24 kwietnia 2015r. Spółka poinformowała, że inwestycja deweloperska została zakończona (dowód: karta nr 43), a ostatnią faktycznie zawartą umową deweloperską jest umowa z dnia 16 stycznia 2015r. (dowód: karty nr 50-55). Na dzień 13 stycznia 2016r. Spółka oświadczyła, że sprzedała wszystkie lokale (dowód: karta nr 76).

Pismem z dnia 2 czerwca 2016 r. Przedsiębiorca został zawiadomiony o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz o prawie do zapoznania się z materiałem zgromadzonym w sprawie. Przedsiębiorca nie skorzystał z przedmiotowego prawa (dowód: karta nr 207).

Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS nr 0000136070 (dowód: karta nr 83).

Spółka zawierała z konsumentami umowy w oparciu o wzory umów deweloperskich stosowanych od maja 2012r. (dowód: karty nr 87-96). Umowy deweloperskie „AKT NOTARIALNY Umowa deweloperska” obejmowały następujące postanowienia:

- a) § 9.1 lub § 10.1 umowy stanowi, że *„W przypadku zwłoki w zapłacie należności na rzecz Sprzedającego, Sprzedający wezwie pisemnie Kupującego do zapłaty i wyznaczy mu dodatkowy termin 30 (trzydziestu) dni z zagrożeniem, że uchybienie dodatkowemu terminowi skutkować będzie możliwością odstąpienia od umowy przez sprzedającego”* (dowód: karty nr 93, 107, 124, 179),
- b) § 6.3 lub § 7.3 umowy stanowi, że *„W przypadku konieczności usunięcia usterek zapisanych w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu uniemożliwiających zamieszkanie w lokalu, Sprzedający jest zobowiązany do usunięcia ich w terminie 30 (trzydziestu) dni roboczych od sporządzenia tego protokołu”* (dowód: karty nr 10, 26, 92, 106, 123, 178),
- c) § 5.5 lub § 6.5 umowy stanowi, że *„W przypadku prowadzenia jakichkolwiek prac przez Kupującego przed protokolarnym przekazaniem lokalu i rozliczenia wszystkich należności za lokal, Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności za powstałe w wyniku prowadzenia tych prac usterki i szkody, a Kupujący tracą prawa wynikające z gwarancji i rękojmi. Wszelkie koszty naprawienia powstałych w ten sposób usterek i ewentualnych szkód ponoszą Kupujący”* (dowód: karty nr 10, 26, 106, 123, 177).

W trakcie postępowania Spółka przedstawiła przykładowe umowy zawarte z konsumentami, których brzmienie uległo zmianie. W dostarczonych umowach brak było postanowienia zakwestionowanego w punkcie I sentencji decyzji. Dotyczyło ono uprawnienia Przedsiębiorcy do odstąpienia od umowy. Jednocześnie Spółka nie uregulowała prawa dewelopera do rozwiązania umowy w przypadku powstania zaległości z tytułu zapłaty ceny (dowód: karty nr 7-12, 23-28). Ostatnia umowa zawierająca ww. postanowienie została zawarta w dniu 12 czerwca 2013r. (dowód: karta nr 198).

W oparciu o zgromadzone w postępowaniu Prospekty informacyjne wykorzystane w sytuacji faktycznie zawartych z konsumentami umów deweloperskich ustalone zostało, że nie zawierały one informacji dotyczących harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego w etapach oraz o dopuszczeniu waloryzacji ceny i zasadach waloryzacji. Brak było jakichkolwiek stwierdzeń dotyczących ww. punktów prospektu (dowód: karty nr 113, 168).

Ostatnia umowa została zawarta 16 stycznia 2015r. (dowód: karty nr 47, 50-61). Została również wydana decyzja zezwalająca na użytkowanie budynku, którego dotyczyły zawierane umowy (dowód: karty nr 42, 43).

Zgodnie ze złożonym przez Spółkę zeznaniem o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych w 2015 r. jej przychód wyniósł (tajemnica przedsiębiorstwa) (dowód: karta nr 191, 194).

W toku niniejszego postępowania Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów w art. 24 ust. 2 stanowi, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479(45) ustawy Kodeks postępowania cywilnego, naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji, nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji¹.

W przypadku, gdy doszło do naruszenia art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu na podstawie art. 26 ust. 1 tej ustawy uznaje określoną praktykę za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazuje zaniechanie jej stosowania. Zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie wydaje się decyzji, o której mowa w art. 26, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24. W przypadku określonym w art. 27 ust. 1 ww. ustawy Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania (art. 27 ust. 2 ww. ustawy).

Naruszenie interesu publicznego

Stosownie do art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów ochrona interesów przedsiębiorców i konsumentów podejmowana w ramach działań Prezesa Urzędu jest prowadzona w interesie publicznym. Działania oparte na przepisach niniejszej ustawy są zatem podejmowane w interesie publicznym, w celu ochrony interesów zbiorowości, a nie wprost poszczególnych, indywidualnych uczestników rynku. Naruszenie interesu publicznego stanowi bezwzględny warunek do uznania kompetencji Prezesa Urzędu do rozstrzygnięcia określonej sprawy. Interes publiczny zostaje naruszony wówczas, gdy oceniane działania godzą w interesy ogólnospoleczne i dotyczą szerokiego kręgu uczestników rynku i poprzez to powodują zaburzenia w jego prawidłowym funkcjonowaniu. Do naruszenia interesu publicznego dochodzi, gdy skutki określonych działań mają charakter powszechny, dotyczą wszystkich potencjalnych podmiotów na danym rynku².

¹ w brzmieniu ustawy sprzed 17 kwietnia 2016r.

² Konrad Kohutek: Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz, Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., Warszawa 2008r., strona 47

Zdaniem Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy zawarli lub mogli zawrzeć umowy deweloperskie. Objęte zarzutami działania Spółki wymierzone były w szeroki i bliżej nieokreślony krąg uczestników rynku, ponieważ były one skierowane do członków określonej zbiorowości tj. wszystkich rzeczywistych i potencjalnych kontrahentów Przedsiębiorcy. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów, co oznacza, iż naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego.

Z uwagi na to, że w niniejszej sprawie przedmiotowa przesłanka została spełniona, istniała możliwość poddania zachowania Przedsiębiorcy dalszej ocenie pod kątem stosowania przez niego praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Na mocy art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Aby można było stwierdzić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów muszą kumulatywnie zostać spełnione następujące przesłanki:

- oceniane zachowanie musi być podejmowane przez podmiot będący przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,
- praktyka musi godzić w zbiorowe interesy konsumentów,
- praktyka musi być bezprawna.

Status przedsiębiorcy

Zgodnie z art. 4 pkt. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przez przedsiębiorcę rozumie się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. Z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn. Dz. U. z 2013r. poz. 672 ze zm.) wynika, że przedsiębiorcą jest osoba prawna wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. W rozważanym przypadku podmiot będący stroną postępowania posiada status przedsiębiorcy, gdyż jest to spółka prawa handlowego, która prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego. Zachowania niniejszego podmiotu podlegają zatem kontroli dokonywanej na gruncie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie definiuje pojęcia zbiorowych interesów konsumentów, stąd przy ustalaniu jego treści należy odwołać się do orzecznictwa sądowego. Pojęcie zbiorowych interesów konsumentów zostało szeroko omówione przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 kwietnia 2008r. (sygn. akt III SK 27/07). W uzasadnieniu Sąd Najwyższy podał, iż gramatyczna wykładnia tego pojęcia prowadzi do wniosku, że chodzi o zachowanie przedsiębiorcy, które godzi w interesy grupy osób stanowiących określony zbiór. Rezultaty tej wykładni modyfikuje zastrzeżenie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma interesów indywidualnych. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że przy konstruowaniu pojęcia „zbiorowego interesu konsumentów” nie można opierać się tylko i wyłącznie na tym, czy oceniana praktyka przedsiębiorcy skierowana jest do „nieoznaczonego z góry kręgu podmiotów”. Wystarczające powinno być w jego ocenie ustalenie, że zachowanie przedsiębiorcy nie jest podejmowane w stosunku do zindywidualizowanych konsumentów, lecz względem członków danej grupy (określonego kręgu podmiotów), wyodrębnionych spośród ogółu konsumentów, za pomocą wspólnego dla nich kryterium. Sąd Najwyższy orzekł też, że *„praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest (...) takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalność zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy, do której adresowane są zachowania przedsiębiorcy, w taki sposób, że*

potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy”.

W rozważanym przypadku Przedsiębiorca oferował swoje usługi nieograniczonej grupie osób. W umowach nie określono żadnych formalnych barier ich zawarcia. Dlatego też zostało uznane, iż adresatami oferty byli wszyscy potencjalni konsumenci chcący zawrzeć umowę deweloperską. Istotne w tym przypadku jest to, iż Przedsiębiorca zawierał umowy w oparciu o przygotowane wcześniej wzory umów, a więc działania nie były skierowane do zindywidualizowanych konsumentów, lecz do każdego potencjalnego konsumenta. W związku z powyższym zostało stwierdzone, iż zarzucane w decyzji praktyki naruszały nie tylko interesy ekonomiczne konsumentów, którzy już zawarli oceniane umowy, ale mogły naruszać interesy przyszłych potencjalnych klientów Spółki. Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności stwierdzone zostało, iż rozważane działania Spółki, o których mowa w punktach I, II i III sentencji niniejszej decyzji godziły w zbiorowe interesy konsumentów.

Bezprawność działań

Kolejną przesłanką, która musi być spełniona, aby było możliwe stwierdzenie naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jest bezprawność działania przedsiębiorcy rozumiana jako sprzeczność działania z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa. Jako „sprzeczne z prawem” należy kwalifikować zachowania sprzeczne z nakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, umową międzynarodową mającą bezpośrednie zastosowanie w stosunkach wewnętrznych. Sprzeczne z prawem są czyny: zabronione i zagrożone sankcją karną, czyny zabronione pod sankcjami dyscyplinarnymi, czyny zakazane przepisami administracyjnymi lub przepisami prawa gospodarczego publicznego, czyny zabronione przepisami o charakterze cywilnym, sprzeczne z nakazami zawartymi w prawie cywilnym lub prawie administracyjnym. Bezprawność jest taką cechą działania, która polega na jego sprzeczności z normami prawa lub zasadami współżycia społecznego, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia bezprawności działania wystarczy, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa /Por. Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji Komentarz, pod redakcją prof. dr hab. Janusza Szwejki, Wydawnictwo CH BECK, Warszawa 2000, s.117 - 118/.

W przypadku praktyki określonej w punkcie I i II sentencji decyzji zarzucono Przedsiębiorcy, że stosuje postanowienia, które powodują, że Przedsiębiorca mógł realizować warunki umowy w sposób sprzeczny z ustawą z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego – zwanej dalej także u.o.p.n. oraz ustawą deweloperską. Stosowanie postanowień, które są sprzeczne z ww. ustawą należy uznać za bezprawne, o czym mowa w art. 24 ust. 1 i 2 uokik.

Praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów może również polegać na naruszeniu przez przedsiębiorcę ciężącego na nim obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji (art. 24 ust. 2 pkt 2 uokik). Normy chroniące konsumentów mają na celu zapewnienie równowagi między profesjonalnym uczestnikiem obrotu a konsumentem. Podstawowym instrumentem służącym realizacji tego zadania jest zapewnienie konsumentom odpowiedniego poziomu wiedzy poprzez nałożenie na przedsiębiorców szeregu obowiązków informacyjnych. „Konsument ma prawo do kompletnej i jednoznacznej informacji w sprawach mających istotne znaczenie dla zabezpieczenia jego interesu prawnego w warunkach globalizacji (masowości) obrotu prawnego i wielości ofert na rynku” (wyr. SN III SK 7/06)³. W przypadku praktyki określonej w punkcie III sentencji decyzji zarzut dotyczy nieprzekazania za pośrednictwem prospektu informacyjnego

³ Szerzej pod redakcją T. Skoczny: Komentarz Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów, CH Beck, Warszawa 2009, s. 969-970

konsumentom kompletnej informacji o warunkach na jakich realizowane będą umowy. W tym przypadku bezprawność polega na naruszeniu obowiązku udzielania rzetelnych, i pełnych informacji, który to obowiązek wynika z ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Biorąc pod uwagę powyższe przesłanki, które muszą zostać spełnione w niniejszej sprawie, aby móc uznać stosowane praktyki za bezprawne, konieczne jest dokonanie oceny poszczególnych zakwestionowanych praktyk.

I. W zakresie punktu I sentencji niniejszej decyzji oceniana praktyka dotyczyła umieszczania w umowach deweloperskiej postanowienia *„W przypadku zwłoki w zapłacie należności na rzecz Sprzedającego, Sprzedający wezwie pisemnie Kupującego do zapłaty i wyznaczy mu dodatkowy termin 30 (trzydziestu) dni z zagrożeniem, że uchybienie dodatkowemu terminowi skutkować będzie możliwością odstąpienia od umowy przez sprzedającego”*, które zostało uznane za niezgodne z art. 29 ust. 4 u.o.p.n. oraz stanowiło naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Ustawa o.p.n. określa w art. 29 u.o.p.n. przypadki, w których prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej będzie przysługiwało nabywcy (ust. 1), a także przypadki, w których prawo to będzie przysługiwało deweloperowi (ust. 4 i 5). Odstąpienie przez którąkolwiek ze stron od umowy deweloperskiej na podstawie przesłanek wskazanych odpowiednio w ust. 1 pkt 1-6 albo ust. 4 i 5 będzie miało charakter odstąpienia ustawowego.

Art. 29 ust. 4 u.o.p.n. stanowi, że deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Z ww. przepisu wynika, że ustawodawca wskazał przesłankę zaistnienia siły wyższej uniemożliwiającej deweloperowi odstąpienie od umowy w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego. Za siłę wyższą uznaje się zdarzenie, które jest zewnętrzne, niemożliwe do przewidzenia i któremu nie można było zapobiec. Analiza powyżej przytoczonego postanowienia oraz pozostałych postanowień umowy wykazała, że Spółka nie przewidziała w warunkach umowy siły wyższej jako możliwej przyczyny niewykonania przez nabywcę zobowiązania. Taka konstrukcja postanowienia mogła wywołać u konsumenta przeświadczenie, że każdy przypadek nie dokonania płatności na rzecz Spółki w określonym terminie umożliwi jej odstąpienie od umowy. Ze względu na funkcjonowanie ustawy szczegółowo określającej warunki na jakich mają być zawierane umowy deweloperskie konsument nie będzie miał podstaw, aby weryfikować postanowienia umowy pod kątem ich zgodności z ustawą. Przez to w sytuacji, gdy Przedsiębiorca odstąpi od umowy, konsument nie będzie miał wiedzy o możliwości zanegowania postępowania Spółki. Ponieważ postanowienie nie przewidywało okoliczności przewidzianej ustawą uniemożliwiającej przedsiębiorcy odstąpienie od umowy, uznano, że jest ono niezgodne z przepisem prawa.

W trakcie postępowania przedsiębiorca dostarczył przykładowe umowy deweloperskie, które w swojej treści nie zawierały zakwestionowanego postanowienia (dowód: karty nr 11, 27).

W związku z zaprzestaniem stosowania zakwestionowanej klauzuli zostało uznane, że taka zmiana warunków umów powoduje wystąpienie przesłanki umożliwiającej stwierdzenie zaniechania stosowania zakwestionowanej praktyki w zakresie objętym wszczęciem postępowania.

W związku z faktem, że zaistniały łącznie przesłanki wynikające z art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, tj. bezprawność działań Przedsiębiorcy oraz naruszenie zbiorowych interesów konsumentów, Prezes Urzędu uznał ocenianą praktykę za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 13 czerwca 2013r.

W świetle ww. okoliczności orzeczono jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

II.1. W zakresie punktu II.1 sentencji niniejszej decyzji oceniana praktyka dotyczyła umieszczania w umowach deweloperskiej postanowienia „(...) *W przypadku konieczności usunięcia usterek zapisanych w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu uniemożliwiających zamieszkanie w lokalu, Sprzedający jest zobowiązany do usunięcia ich w terminie 30 (trzydziestu) dni roboczych od sporządzenia tego protokołu*”, które zostało uznane za niezgodne z art. 27 ust. 5 u.o.p.n. oraz stanowiła naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zakres odpowiedzialności Przedsiębiorcy za jakość wykonanej usługi oraz tryb usuwania usterek został określony w art. 27 u.o.p.n. Art. 27 ust. 5 u.o.p.n. stanowi, że deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Jeżeli deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia.

W niniejszym przypadku Spółka w zakwestionowanym w pkt II.1. sentencji decyzji postanowieniu użyła sformułowania wykluczającego odpowiedzialność dewelopera za naprawę wszystkich usterek, ograniczając się jedynie do takich, które będą uniemożliwiać zamieszkanie w lokalu. Natomiast z treści art. 27 ust. 4 u.o.p.n. nie wynika takie ograniczenie. Ustawa nakłada na dewelopera obowiązek usunięcia wszelkich uznanych wad. Zgodnie z art. 27 ust. 3 u.o.p.n. z odbioru, o którym mowa w ust. 1, sporządza się protokół, do którego nabywca może zgłosić wady lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Również ten przepis nie zawęża rodzaju wad, które konsument zgłasza do protokołu. Sposób uregulowania zakresu odpowiedzialności Spółki za jakość wykonanej usługi może doprowadzić do ograniczenia praw konsumentów. W postanowieniu zawężono zakres wad zapisanych w protokole zdawczo-odbiorczym tylko do takich, które uniemożliwiają zamieszkanie w lokalu. Tym samym wady, które deweloper musi usunąć w określonym w przepisach terminie mogą mieć różny charakter oraz różne znaczenie dla ewentualnego użytkownika lokalu. Użyte w postanowieniu określenie nie zostało zdefiniowane w ustawie, tym samym Przedsiębiorca umożliwił sobie dowolną interpretację sytuacji, konieczności usunięcia usterek pod określonym w umowie warunkiem, a więc, czy dana usterka uniemożliwia zamieszkanie w lokalu. Pojęcie to jest na tyle nieostre, że umożliwia dowolną jego interpretację. Podobnego wyłączenia nie przewiduje ustawodawca.

Biorąc pod uwagę powyższą analizę zostało stwierdzone, że Spółka w sposób sprzeczny z ustawą określiła zakres swojej odpowiedzialności i bezprawnie zawężyła swoje obowiązki. W związku z tym stwierdzono, że przedmiotowe postanowienie w sposób sprzeczny z art. 27 ust. 5 u.o.p.n. ukształtowało warunki umów, a więc uznano, że postanowienie jest bezprawne.

W związku z faktem, że zaistniały łącznie przesłanki wynikające z art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, tj. bezprawność działań Przedsiębiorcy oraz naruszenie zbiorowych interesów konsumentów, Prezes Urzędu uznał ocenianą praktykę za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

II.2. W zakresie punktu II.2 sentencji niniejszej decyzji oceniana praktyka dotyczyła umieszczania w umowach deweloperskiej postanowienia: *„W przypadku prowadzenia jakichkolwiek prac przez Kupującego przed protokolarnym przekazaniem lokalu i rozliczenia wszystkich należności za lokal, Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności za powstałe w wyniku prowadzenia tych prac usterki i szkody, a Kupujący tracą prawa wynikające z gwarancji i rękojmi. Wszelkie koszty naprawienia powstałych w ten sposób usterek i ewentualnych szkód ponoszą Kupujący”*, które zostało uznane za niezgodne z art. 558 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. kodeksu cywilnego, w związku z art. 27 ust. 6 u.o.p.n. oraz stanowiła naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Tak jak w poprzednim punkcie niniejsze postanowienie zostało zakwestionowane jako sprzeczne z prawem, gdyż ogranicza zakres odpowiedzialności przedsiębiorcy za jakość zrealizowanej umowy. Poprzez zawarcie w umowie niniejszego postanowienia Przedsiębiorca wyłączył swoją odpowiedzialność z tytułu gwarancji i rękojmi w sytuacji, gdy konsument wykonał jakiegokolwiek prace w lokalu przed protokolarnym przekazaniem lokalu i rozliczeniem wszystkich należności. To stwierdzenie świadczy o tym, że do czasu rozliczenia należności konsument nie ma prawa dokonywania jakichkolwiek prac w lokalu. Należy zauważyć, że termin dokonania rozliczenia wszystkich należności może nastąpić po znacznym upływie czasu po protokolarnym przekazaniu lokalu. W efekcie tego w oparciu o niniejsze postanowienie, nawet, gdy lokal został formalnie odebrany konsument nie może dokonywać żadnych czynności do czasu rozliczenia należności. Biorąc pod uwagę brak jakiegokolwiek powiązania przyczynowo-skutkowego pomiędzy zakresem wykonanych prac, a stwierdzonymi usterekami, brak jest podstaw, aby w efekcie wykonania jakichkolwiek czynności w lokalu nabywca utracił prawa do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi. Przedsiębiorca nie może zwolnić się z odpowiedzialności za jakość świadczonej usługi w przypadku zaistnienia powyżej opisanej sytuacji. Usterki i szkody mogły powstać m. in. przez wady lokalu wynikłe z przyczyny tkwiącej w rzeczy (przedmiocie umowy) w każdym przypadku zaś, to na deweloperze ciąży obowiązek wykazania, że wada przedmiotu umowy nie tkwiła w nim w momencie jego wydania nabywcy (art. 559 k.c.).

Analizując przesłankę bezprawności kwestionowanego zachowania Spółki należy wskazać, iż na podstawie art. 27 ust. 6 u.o.p.n. w zakresie nieuregulowanym w przepisach ust. 1-5 tego artykułu do odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne i prawne lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny o rękojmi.

Zgodnie z art. 558 § 1 kodeksu cywilnego, strony mogą odpowiedzialność z tytułu rękojmi rozszerzyć, ograniczyć lub wyłączyć. Jeżeli kupującym jest konsument, ograniczenie lub wyłączenie odpowiedzialności z tytułu rękojmi jest dopuszczalne tylko w przypadkach określonych w przepisach szczególnych. Natomiast w przedmiotowym przypadku ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego nie przewiduje żadnych ograniczeń.

Dlatego też, postanowienie zostało uznane za sprzeczne z art. 558 § 1 kodeksu cywilnego w związku z art. 27 ust. 6 ustawy. Analiza postanowienia kwestionowanego w tym punkcie wykazała, że istotnie ogranicza ono możliwość reklamowania ujawnionych wad w sytuacji dokonania przez konsumenta prac remontowo –adaptacyjnych w nabytym przez niego lokalu również po dokonaniu odbioru lokalu. Modyfikacja przesłanek ustawowych dokonana przez dewelopera w treści wzorca umowy stanowi bezprawne działanie, a tym samym praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

W związku z faktem, że zaistniały łącznie przesłanki wynikające z art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, tj. bezprawność działań Przedsiębiorcy oraz naruszanie zbiorowych interesów konsumentów, Prezes Urzędu uznał ocenianą praktykę za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Ostatnia umowa deweloperska została przez Przedsiębiorcę zawarta 16 stycznia 2015r. (dowód: karty nr 47, 50-61). Z przekazanych przez Spółkę informacji wynika, że wszystkie lokale mieszkalne zostały sprzedane oraz wydana została decyzja zezwalająca na użytkowanie (dowód: karta nr 76). Wobec powyższego Prezes Urzędu stwierdził zaniechanie stosowania zarzucanych praktyk z dniem 17 stycznia 2015 r.

W związku z faktem, że zaistniały łącznie przesłanki wynikające z art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, tj. bezprawność działań Przedsiębiorcy oraz naruszanie zbiorowych interesów konsumentów, Prezes Urzędu uznał oceniane praktyki za niezgodne z ww. przepisami ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i stwierdził zaniechanie ich stosowania z dniem 17 stycznia 2015r.

W świetle ww. okoliczności orzeczono jak w punkcie II sentencji niniejszej decyzji.

III. W zakresie punktu III sentencji niniejszej decyzji oceniania praktyka polegała na naruszaniu obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji poprzez nie umieszczenie w prospekcie informacyjnym danych, o jakich mowa w art. 20 ust. 1 u.o.p.n.:

1. harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach,
2. dopuszczeniu waloryzacji ceny oraz zasadach waloryzacji.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 u.o.p.n. deweloper jest obowiązany przekazać nabywcy szczegółowe informacje dotyczące swojej sytuacji prawno-finansowej oraz przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym konkretnego, oferowanego do sprzedaży lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, w zakresie określonym w prospekcie informacyjnym, którego wzór określa załącznik do ustawy.

Zgodnie z wzorem prospekt informacyjny składa się z części ogólnej, zawierającej dane dotyczące dewelopera, nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego, i części indywidualnej, dotyczącej konkretnego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Informacje zawarte w prospekcie informacyjnym są informacjami aktualnymi według stanu na dzień jego sporządzenia. Jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej lub jeżeli prospekt informacyjny nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy deweloperskiej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od jej zawarcia (art. 29 ust. 1 pkt 4 i 5 i art. 29 ust. 2 u.o.p.n.).

Analiza porównawcza wzoru prospektu zawartego w ustawie, z faktycznie przedstawianymi konsumentom prospektami wykazała, że nie spełniały one wymogów ustawy. W analizowanym przypadku w prospekcie brak było następujących informacji:

1. harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach,
2. dopuszczenia waloryzacji ceny oraz zasadach waloryzacji.

ad. 1 Analiza dostarczonych Prospektów informacyjnych stanowiących załączniki do umów wykazała, że w rubryce „Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach” nie

podano żadnych danych. Tym samym przedsiębiorca nie wykonał obowiązku informacyjnego.

Przepis art. 24 ust. 1 u.o.p.n., stanowi, że harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego określa co najmniej: 1) etapy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, 2) procentowy, szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego. Zakwestionowany przez Prezesa Urzędu zakres danych podanych w prospekcie informacyjnym, dotyczący harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego nie odpowiadał dyspozycji przywołanego przepisu art. 24 ust. 1 pkt 1 i 2 u.o.p.n. Nie określono procentowego, szacunkowego podziału kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego, podczas gdy informację w tym zakresie uznać należy za obowiązkową. Przepis art. 24 u.o.p.n. określa bowiem niezbędne elementy, jakie powinien zawierać harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego i w zakresie tym, przedmiotowy przepis należy traktować jako bezwzględnie obowiązujący. Harmonogram przedsięwzięcia powinien zawierać niezbędne określone przepisem prawa elementy, gdyż m.in. w taki sposób realizuje się naczelną zasadą ustawową w postaci obowiązku zapewnienia wiedzy nabywcom o przedsięwzięciu deweloperskim. Dane zawarte w harmonogramie przedsięwzięcia mają kluczowy charakter, na co wskazuje fakt, iż harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego w etapach, powinien być określony w prospekcie informacyjnym, który jest podstawowym źródłem danych o przedsięwzięciu deweloperskim. Ma to umożliwić potencjalnym nabywcom zapoznanie się ze szczegółowymi warunkami oferty dewelopera. W konsekwencji należy przyjąć, iż ustawodawca, określając niezbędne dane jakie powinien zawierać harmonogram przedsięwzięcia, wprowadził standard jaki należy zachować w zakresie informacji o danym przedsięwzięciu deweloperskim.

Brak odniesienia się do tego punktu prospektu przez np. wpisanie, iż z określonych powodów punkt ten nie ma w przedmiotowej sprawie zastosowania, nawet jeżeli taki jest stan faktyczny, nie można uznać za wykonanie obowiązku informacyjnego. Konsument ma prawo do otrzymania wyczerpujących informacji.

ad. 2 Zgodnie z ustawą prospekt powinien również zawierać informacje o możliwości wystąpienia waloryzacji ceny, a także zasady tej waloryzacji. Analiza umowy deweloperskiej pozwoliła na stwierdzenie, że Przedsiębiorca dopuszczał zmiany ceny (§ 11 umowy). Ponieważ jeden z punktów prospektu odnosi się do możliwości zmiany ceny poprzez waloryzację ceny, konsument za pośrednictwem prospektu powinien otrzymać informację, czy taka waloryzacja będzie możliwa, a jeżeli tak, to jakie zasady będą do niej stosowane. Cena jest jednym z najważniejszych kryteriów, w oparciu o który konsumenci podejmują decyzje zawarcia umowy. Z tego też powodu ewentualna możliwość zmiany ceny jest również ważną informacją, jak sama wartość ceny. Należy uwzględnić fakt, że przedmiotowe umowy są długoterminowe, dlatego też konsument powinien przed zawarciem umowy otrzymać pełne informacje co do możliwości wystąpienia ewentualnej waloryzacji, czy też stałości ceny. Konsument podejmuje decyzje ocenia swoje możliwości finansowe, tym samym już zapoznając się z prospektem informacyjnym powinien otrzymać przedmiotową informację. Ponieważ przedsiębiorca zgodnie z wymogami ustawy jest zobowiązany do przekazywania informacji zgodnym z wzorem określonym w tej ustawie, brak informacji dotyczącej konkretnych warunków umowy został uznany za naruszenie obowiązku udzielania rzetelnych i pełnych informacji. Jednocześnie należy uznać, że brak podania w określonym miejscu jakiegokolwiek informacji o możliwości dopuszczenia waloryzacji ceny, nie może zostać uznane za deklarację, że taka waloryzacja nie będzie stosowana. Konsument powinien otrzymać jasne, pełne informacje, w oparciu o które może podjąć racjonalną decyzję w przedmiocie zawarcia umowy w zakresie ceny oraz jej stałości. Konsument nie ma obowiązku

interpretować zapisów prospektu. Biorąc to pod uwagę, zostało stwierdzone, że w prospekcie powinna znaleźć się jednoznaczna tego dotycząca informacja.

W efekcie stosowania przedmiotowych praktyk konsument mógł podjąć inną decyzję co do zawarcia umowy, niż gdyby otrzymał za pośrednictwem prospektu informacyjnego pełne, rzetelne informacje wymagane ww. przepisami prawa. W związku z tym mogło dojść do naruszenia ekonomicznych interesów konsumentów, gdy konsumenci zawarli umowy w oparciu o warunki inne niż się spodziewali po zapoznaniu się z ocenianym prospektem informacyjnym.

Przykładowe prospekty informacyjne stosowane przez Spółkę nie zawierały obowiązkowych informacji o procentowym, szacunkowym podziale kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego oraz o możliwości waloryzacji ceny oraz zasad tej waloryzacji, co pozwala przyjąć, iż w zakresie tym działanie dewelopera nie odpowiadało dyspozycji art. 20 ust. 1 u.o.p.n. Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia zostało stwierdzone, że Spółka nie wykonała obowiązku informacyjnego określonego w art. 24 ust. 1 i 2 uokik.

Ponieważ ostatnia umowa została zawarta 16 stycznia 2015r. (dowód: karty nr 47, 50-61). Z przekazanych przez Spółkę informacji wynika, że wszystkie lokale mieszkalne zostały sprzedane oraz wydana została decyzja zezwalająca na użytkowanie (dowód: karta nr 76). Wobec powyższego Prezes Urzędu stwierdził zaniechanie stosowania zarzuczanych praktyk z dniem 17 stycznia 2015 r.

W związku z faktem, że zaistniały łącznie przesłanki wynikające z art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, tj. bezprawność działań Przedsiębiorcy oraz naruszanie zbiorowych interesów konsumentów, Prezes Urzędu uznał oceniane praktyki za niezgodne z ww. przepisami ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i stwierdził zaniechanie ich stosowania z dniem 17 stycznia 2015r.

W świetle ww. okoliczności orzeczono jak w punkcie II sentencji niniejszej decyzji.

IV. Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu może skorzystać z uprawnienia do nałożenia na przedsiębiorcę, stosującego praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, kary pieniężnej w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym, poprzedzającym rok nałożenia kary. Kara taka może być nałożona, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie, dopuścił się naruszenia zakazu określonego w art. 24 uokik. Stosownie do art. 111 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych, w tym kar określonych w art. 106 tej ustawy, należy uwzględnić w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszania przepisów ustawy, a także uprzednie naruszanie przepisów ustawy.

Kara nakładana przez Prezesa Urzędu na przedsiębiorcę, który dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, służy podkreśleniu naganności ocenianego zachowania. Zawodowy (profesjonalny) charakter świadczenia usług wymaga prowadzenia działalności w sposób zapewniający poszanowanie dobrych obyczajów oraz słusznym interesów konsumentów, co wiąże się z respektowaniem obowiązujących przepisów prawa.

Tytułem wyjaśnienia należy wskazać, że dnia 18 stycznia 2015 r. weszły w życie przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 2014 poz. 945) –

zwanej dalej: „ustawą o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów”, które między innymi zmieniły brzmienie art. 106 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zgodnie jednak z art. 3 ustawy o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów do spraw, w których postępowanie wszczęto przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe, o ile przepis art. 4, art. 7, art. 10 i art. 11 nie stanowią inaczej. Niniejsze postępowanie zostało wszczęte przed dniem 18 stycznia 2015 r., a w zakresie nakładania kary pieniężnej nie ma zastosowania przepis art. 4, art. 7 art. 10 lub art. 11 ustawy o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, co oznacza, że przy nakładaniu kary pieniężnej znajdzie zastosowanie art. 106 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w brzmieniu obowiązującym przed dniem 18 stycznia 2015 r.

Należy także podnieść, iż w ocenie Prezesa Urzędu, brzmienie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów pozwala na nałożenie odrębnych kar pieniężnych za poszczególne naruszenia stwierdzone w niniejszej decyzji. Zgodnie bowiem z przedmiotowym przepisem, Prezes Urzędu może nałożyć karę pieniężną na przedsiębiorcę, jeżeli ten dopuścił się naruszenia art. 24 ww. ustawy, z czego wynika, że określona w tym przepisie kara może dotyczyć każdego naruszenia stwierdzonego względem danego przedsiębiorcy. W ocenie Prezesa Urzędu, zastosowanie takiego rozwiązania jest pożądane z tego względu, iż pozwala na uwzględnienie przy nakładaniu kar, w sposób zindywidualizowany, wszystkich okoliczności związanych ze stosowaniem określonych naruszeń, które mogą różnić się pod wieloma względami (np. wagą naruszenia, zasięgiem oddziaływania praktyki, skutkami, jakie praktyka wywołuje na rynku i jej dotkliwością dla kontrahentów, czasem jej trwania itp.), a tym samym pozwala na nałożenie kary adekwatnej do danego naruszenia.

Podstawą obliczenia wysokości niniejszych kar jest przychód osiągnięty przez Przedsiębiorcę w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, tj. w 2015r., który wyniósł (tajemnica przedsiębiorstwa) zł (słownie: (tajemnica przedsiębiorstwa) (dowód: karty nr 191, 194), w związku z czym maksymalna kara, jaka mogłaby w niniejszym przypadku zostać wymierzona, to kara pieniężna w wysokości (tajemnica przedsiębiorstwa) zł.

Ustalenie wysokości kary pieniężnej w przedmiotowej sprawie ma charakter wieloetapowy. Prezes Urzędu w pierwszej kolejności przeprowadził ocenę wagi stwierdzonych naruszeń przepisów, ustalając kwotę bazową, będącą podstawą do dalszych obliczeń. Następnie rozważono, czy w okolicznościach przedmiotowej sprawy występują okoliczności łagodzące lub obciążające, uzasadniające odpowiednio zmniejszenie lub zwiększenie kwoty bazowej, a także jaki wpływ powinny mieć te okoliczności na wysokość kary pieniężnej. W dalszej kolejności sprawdzono, czy tak obliczona kara nie przekracza maksymalnej wysokości kary, jaka została przewidziana w art. 106 ust. 1 pkt. 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

IV.1, IV.2, IV.3 Prezes Urzędu uznał, iż w okolicznościach niniejszej sprawy, istnieją podstawy do nałożenia na Przedsiębiorcę kary pieniężnej z tytułu naruszeń stwierdzonych w punkcie I i II sentencji decyzji, który dotyczył zamieszczania w umowie deweloperskiej postanowień, które zostały uznane za sprzeczne z art. 29 ust. 4, art. 27 ust. 5 u.o.p.n. oraz art. 558 § 1 ustawy Kodeks cywilny w związku z art. 27 ust. 6 u.o.p.n.

W opinii Prezesa Urzędu, postanowienia zawarte w umowach są dla konsumentów głównym źródłem informacji i na tej podstawie opierają swoją wiedzę co do przysługujących im praw. Od przedsiębiorcy oczekuje się zatem, że wszelkie informacje zawarte w umowie będą kompletne i zgodne z prawem. W niniejszej sprawie natomiast, stwierdzono, że

zamieszczenie kwestionowanych klauzul w umowach deweloperskich może negatywnie wpływać na podejmowane decyzje konsumentów, co do egzekwowania swoich praw wynikających z przepisów ustawy. Prezes Urzędu uznał, że zakwestionowane postanowienia umowne, w sposób sprzeczny z ww. ustawą, ukształtowały prawa konsumentów oraz warunki realizacji umowy deweloperskiej, w efekcie czego naruszyły ekonomiczne interesy konsumentów.

W przedmiotowym przypadku, ustalając wyjściowy poziom kary pieniężnej, wzięto pod uwagę naturę naruszenia. Wyznaczając wagę naruszenia, Prezes Urzędu wziął pod uwagę bezpośredni wpływ stosowania zakwestionowanej praktyki na pogorszenie się sytuacji konsumentów, w stosunku do praw przyznanych im przez przepisy prawa. Analizując powyższą sytuację stwierdzone zostało, iż Przedsiębiorca dopuścił się stosowania praktyk na etapie zawarcia kontraktu ze skutkiem na wykonanie kontraktu.

Nakładając karę pieniężną określoną w art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu bierze pod uwagę spełnienie przesłanki określonej w ww. przepisie. Postawiony zarzut dotyczy stosowania we wzorcu umowy deweloperskiej klauzuli naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów. Podkreślić należy, że na profesjonalnych uczestnikach obrotu rynkowego spoczywa obowiązek dochowania należytej staranności, przy ocenie zgodności ich działań z obowiązującymi przepisami prawa. Przedsiębiorca powinien mieć świadomość, że niewypelnianie obowiązków nałożonych przepisami ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, jest bezprawne. Przedsiębiorca powinien zdawać sobie sprawę z konieczności podejmowania wszelkich czynności gospodarczych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Zebrane w trakcie postępowania wyjaśnienia i informacje mogą wskazywać, że Spółka działała nieumyślnie. Pomimo tego, jak wskazano powyżej, samo stwierdzenie nieumyślności zakwestionowanej praktyki stanowi podstawę do nałożenia kary pieniężnej.

W kontekście analizy wagi stwierdzonego naruszenia wzięto także pod uwagę długi, bo przekraczający rok, okres stosowania zakwestionowanych w punkcie I i II sentencji decyzji praktyk. W trakcie postępowania ustalono, że oceniany wzór umowy był stosowany od maja 2012r. Ze zgromadzonych dokumentów wynika, że I praktyka stosowana była do 13 czerwca 2013r., praktyki określone w punkcie II były stosowane do 17 stycznia 2015r. (dowód: karta nr 47, 50-61, 87-96, 198).

W oparciu o osiągnięty przez Przedsiębiorcę przychód, a także powyżej opisane przesłanki, ustalono kwotę bazową, stanowiącą punkt wyjścia dla dalszych obliczeń. W związku z powyższym, Prezes Urzędu uznał, iż natura naruszenia uzasadnia ustalenie wyjściowego poziomu kary pieniężnej na poziomie (tajemnica przedsiębiorstwa) % za każde naruszenie przychodu uzyskanego przez Spółkę w 2015 r., czyli na poziomie 2 273 PLN za każdą z praktyk.

Po ustaleniu kwoty bazowej przystąpiono do analizy, czy w niniejszej sprawie zasły okoliczności łagodzące i obciążające, które mogłyby mieć wpływ na wymiar kary. W niniejszej sprawie Prezes Urzędu uznał, że należy wziąć pod uwagę okoliczność łagodzącą, którą jest zaprzestanie stosowania zakwestionowanych praktyk. Z dokonanych ustaleń wynika także, że przedsiębiorca zaprzestał zawierania ocenianych umów deweloperskich, co znalazło wyraz w postaci obniżenia obliczanej kary pieniężnej o (tajemnica przedsiębiorstwa) %. Jednocześnie Prezes Urzędu stwierdził, iż brak jest podstaw do stwierdzenia okoliczności obciążających. W efekcie powyższych okoliczności, kara wyliczona w oparciu o wielkość bazową została obniżona o (tajemnica przedsiębiorstwa) %.

Na ostatnim etapie sprawdzono, czy kara obliczona w ww. sposób nie przewyższa kary w maksymalnej wysokości, jaka została przewidziana w przepisie art. 106 ust. 1 pkt. 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Sytuacja taka nie ma w niniejszym przypadku miejsca.

W związku z powyższym ustalono wysokość kary na kwotę **2 043 PLN** (słownie: dwa tysiące czterdzieści trzy złote) za każdą z praktyk, czyli łącznie **6 129 PLN**. Oceniając, czy kara nie przekroczyła kary maksymalnej stwierdzone zostało, iż każda z kar stanowi (tajemnica przedsiębiorstwa) % osiągniętego przez Przedsiębiorcę w 2015r. przychodu oraz (tajemnica przedsiębiorstwa) % maksymalnego wymiaru kary przewidzianego w art. 106 ust. 1 pkt. 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Kara ta jest adekwatna do stopnia naruszenia przepisów ww. ustawy i współmierna do możliwości finansowych Przedsiębiorcy. Prezes Urzędu uznał, że orzeczona kara powinna pełnić funkcję dyscyplinującą i prewencyjną tak, aby zapobiec w przyszłości stosowaniu podobnych naruszeń. Niniejsza kara powinna pełnić również funkcję edukacyjną i wychowawczą, a także podkreślać naganność zakwestionowanych w niniejszym postępowaniu zachowań Przedsiębiorcy.

Wobec powyższego należało orzec jak w punktach IV.1, IV.2 i IV.3 sentencji decyzji.

IV.4 i IV.5 Prezes Urzędu uznał, iż w okolicznościach niniejszej sprawy, istnieją podstawy do nałożenia na Przedsiębiorcę kary pieniężnej z tytułu naruszenia stwierdzonego w punkcie III sentencji decyzji, braku udzielania konsumentom pełnych i rzetelnych informacji zgodnie z art. 20 u.o.p.n. Stwierdzono że w prospekcie informacyjnym nie umieszczono informacji o harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz w sprawie dopuszczenia waloryzacji ceny oraz zasad waloryzacji. Brak opisanych w punkcie III sentencji niniejszej decyzji informacji spowodował, że konsumenci mieli utrudnioną możliwość porównania warunków, na jakich różni przedsiębiorcy zawierają umowy. Celem stosowania przedmiotowego prospektu jest właśnie ułatwienie konsumentom porównania ofert, w oparciu o jednolicie sporządzone druki.

Biorąc pod uwagę fakt, iż przedmiotowa praktyka naruszała interesy konsumentów Prezes Urzędu za celowe uznał nałożenie na Przedsiębiorcę kary pieniężnej, o jakiej mowa w art. 106 ust. 1 pkt. 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W przedmiotowym przypadku ustalając wyjściowy poziom kary pieniężnej wzięto pod uwagę naturę naruszenia. Wyznaczając wagę naruszenia Prezes Urzędu wziął pod uwagę bezpośredni wpływ stosowania zakwestionowanej praktyki na pogorszenie się sytuacji konsumentów w stosunku do praw przyznanych im przez przepisy prawa. Analizując powyższą sytuację stwierdzone zostało, iż Przedsiębiorca dopuścił się stosowania praktyki na etapie przedkontraktowym z wpływem na zawarcie kontraktu.

Nakładając karę pieniężną określoną w art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu bierze pod uwagę spełnienie przesłanki określonej w ww. przepisie. Postawiony zarzut dotyczy formułowania prospektu informacyjnego na podstawie regulacji, która została wprowadzona przez nową ustawę obowiązującą od kwietnia 2012 r. Jednocześnie stwierdzono, że profesjonalista prowadzący działalność gospodarczą w tej branży musi zdawać sobie sprawę z obowiązków nałożonych na niego przez ustawodawcę. Zebrane w trakcie postępowania wyjaśnienia i informacje mogą wskazywać, że Spółka działała nieumyślnie. Pomimo tego, jak wskazano powyżej, samo stwierdzenie nieumyślności zakwestionowanych praktyk stanowi podstawę do nałożenia kary pieniężnej.

W kontekście analizy wagi stwierdzonego naruszenia wzięto także pod uwagę długi, bo przekraczający rok, okres stosowania zakwestionowanej w punkcie III sentencji decyzji praktyki. Ze zgromadzonych dokumentów wynika, że niniejsza praktyka stosowana była przynajmniej od maja 2012r. do 17 stycznia 2015r. (dowód: karta nr 47).

W oparciu o osiągnięty przez Przedsiębiorcę przychód, a także powyżej opisane przesłanki ustalono kwotę bazową stanowiącą punkt wyjścia dla dalszych obliczeń. W związku z powyższym Prezes Urzędu uznał, iż natura naruszenia uzasadnia ustalenie wyjściowego poziomu kary pieniężnej na poziomie (tajemnica przedsiębiorstwa) % za każde naruszenie przychodu uzyskanego przez Spółkę w 2015 r., czyli na poziomie 2 273 PLN za każdą z praktyk.

Po ustaleniu kwoty bazowej przystąpiono do analizy, czy w niniejszej sprawie zaszyły okoliczności łagodzące i obciążające, które mogłyby mieć wpływ na wymiar kary. W niniejszej sprawie Prezes Urzędu uznał, że należy wziąć pod uwagę okoliczność łagodzącą, którą jest zaprzestanie stosowania zakwestionowanych praktyk. Z dokonanych ustaleń wynika także, że przedsiębiorca zaprzestał udzielania pożyczek konsumentom, co znalazło wyraz w postaci obniżenia obliczanej kary pieniężnej o (tajemnica przedsiębiorstwa) %. Jednocześnie Prezes Urzędu stwierdził, iż brak jest podstaw do stwierdzenia okoliczności obciążających. W efekcie powyższych okoliczności kara wyliczona w oparciu o wielkość bazową została obniżona o (tajemnica przedsiębiorstwa) %.

Na ostatnim etapie sprawdzono, czy kara obliczona w ww. sposób nie przewyższa kary w maksymalnej wysokości, jaka została przewidziana w przepisie art. 106 ust. 1 pkt. 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Sytuacja taka nie ma w niniejszym przypadku miejsca.

W związku z powyższym ustalono wysokość kary na kwotę **2 043 PLN** (słownie: dwa tysiące czterdzieści trzy złote) za każdą z praktyk, czyli łącznie **4 086 PLN**. Oceniając, czy kara nie przekroczyła kary maksymalnej stwierdzone zostało, iż każda z kar stanowi (tajemnica przedsiębiorstwa) % osiągniętego przez Przedsiębiorcę w 2015r. przychodu oraz (tajemnica przedsiębiorstwa) % maksymalnego wymiaru kary przewidzianego w art. 106 ust. 1 pkt. 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Kara ta jest adekwatna do stopnia naruszenia przepisów ww. ustawy i współmierna do możliwości finansowych Przedsiębiorcy. Prezes Urzędu uznał, że orzeczona kara powinna pełnić funkcję dyscyplinującą i prewencyjną tak, aby zapobiec w przyszłości stosowaniu podobnych naruszeń. Niniejsza kara powinna pełnić również funkcję edukacyjną i wychowawczą, a także podkreślać naganność zakwestionowanych w niniejszym postępowaniu zachowań Przedsiębiorcy.

Wobec powyższego należało orzec jak w punktach IV.4 i IV.5 sentencji 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: NBP o/o Warszawa Nr 511010100078782231000000.

V. 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 ust. 1 tej ustawy, jeżeli w wyniku postępowania Prezes Urzędu stwierdził naruszenie przepisów ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia, jest obowiązany ponieść koszty postępowania. Zgodnie natomiast z art. 264 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego jednocześnie z wydaniem decyzji organ administracji

publicznej ustali w drodze postanowienia wysokość kosztów postępowania, osoby zobowiązane do ich poniesienia oraz termin i sposób ich uiszczenia.

Postępowanie w sprawie stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostało wszczęte z urzędu, a w jego wyniku Prezes Urzędu w punkcie I sentencji decyzji stwierdził naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Kosztami niniejszego postępowania są wydatki związane z korespondencją prowadzoną przez Prezesa Urzędu ze stroną w kwocie 59 PLN. W związku z powyższym postanowiono obciążyć przedsiębiorcę kosztami postępowania w wysokości **59 PLN** (słownie: pięćdziesiąt dziewięć złotych).

Koszty niniejszego postępowania przedsiębiorca obowiązany jest wpłacić na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie w NBP o/o Warszawa Nr 51101010100078782231000000 w terminie 14 dni od uprawomocnienia się decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479²⁸ § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014r. poz. 101 ze zm.) – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie miesiąca od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Katowicach (40-048 Katowice, ul. Kościuszki 43).

W przypadku jednak kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w punkcie V niniejszej decyzji, stosownie do art. 264 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz stosownie do art. 81 ust. 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479³² § 1 i 2 K.p.c., należy wnieść zażalenie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Katowicach w terminie tygodnia od dnia doręczenia niniejszej decyzji (40-048 Katowice, ul. Kościuszki 43).

Dyrektor Delegatury
Urzędu Ochrony Konkurencji
i Konsumentów w Katowicach
Maciej Frągsztajn