



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

**Delegatura w Lublinie**  
**20-012 Lublin, ul. Ochotnicza 10**  
**Tel. (0-81) 532-35-31, 743-77-30, 532-54-48**  
**Fax (0-81) 532-08-26**  
**E-mail: [lublin@uokik.gov.pl](mailto:lublin@uokik.gov.pl)**

Lublin, dnia 19 grudnia 2012 r.

RLU – 61-22/12/MB  
za p.o.

## **DECYZJA RLU NR 33/2012**

### **I.**

Na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.) o ochronie konkurencji i konsumentów, stosownie do art. 33 ust. 6 tejże ustawy i § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko przedsiębiorcom: [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] prowadzących działalność gospodarczą pod nazwą [REDAKTOWANE] *Spółka Cywilna*, z siedzibą w Lublinie,

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

**uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów bezprawne działania przedsiębiorców:** [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] prowadzących działalność gospodarczą pod nazwą [REDAKTOWANE] *Spółka Cywilna*, polegające na:

**1.** stosowaniu we wzorcu umownym „*Umowie przedwstępnej sprzedaży*”, postanowienia o treści:

*Art. 6 pkt. 1 Odbiór lokalu przez Kupującego będzie możliwy pod warunkiem uregulowania przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z zawarcia niniejszej Umowy;*

**2.** stosowaniu we wzorcu umownym: „*Akt Notarialny Umowa przedwstępna sprzedaży*” postanowienia o treści:

*§13 Przez dzień odbioru lokalu należy rozumieć dzień podpisania protokołu odbioru i wydania kluczy kupującym; wydanie kluczy nastąpi po uiszczeniu przez kupujących **całych zobowiązań finansowych** wobec strony sprzedającej;*

wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o których mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r.- Kodeks Postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43 poz. 296, z późn. zm. );

co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50 poz. 331 z późn. zm.) i **nakazuje się zaniechanie ich stosowania.**

## II

Na podstawie art. 105 § 1 kpa w związku z art. 83 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 w związku z § 5 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. nr 107 poz. 887), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] prowadzących działalność gospodarczą pod nazwą [REDAKTOWANE] *Spółka Cywilna, z siedzibą w Lublinie,*

– **działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,**

**umarza się** postępowanie wszczęte z urzędu w sprawie stosowania przez w/w przedsiębiorców, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w postaci działania w/w przedsiębiorców polegającego na stosowaniu:

1) we wzorcu umownym „*Umowa przedwstępna sprzedaży*” postanowienia o treści:

*Art. 6 pkt. 3 „W razie dwukrotnego niestawienia się Kupującego lub jego należycie umocowanego przedstawiciela w wyznaczonych terminach odbioru, **bądź uchylania się od dokonania odbioru lokali i zewnętrznego miejsca postojowego z powodu wad, które nie mają wpływu na jego użytkowanie,** Sprzedający wyznaczy Kupującemu ostateczny termin odbioru lokali i miejsca postojowego z zastrzeżeniem, że po bezskutecznym upływie tego terminu Sprzedający odstąpi od niniejszej Umowy” (...);*

2) we wzorcu umownym „*Akt Notarialny Umowa przedwstępna sprzedaży*” postanowień o treści:

a) *§12 pkt. 2 „W przypadku dwukrotnego niestawiennictwa się Kupujących bądź ich pełnomocnika na wyznaczony termin odbioru, **bądź uchylania się od podpisania protokołu z powodu wad, niewpływających na użytkowanie lokalu,** strona Sprzedająca wyznaczy Kupującym dodatkowy ostateczny termin odbioru, z zastrzeżeniem, że po bezskutecznym upływie będzie miała prawo odstąpienia od umowy”;*

b) §11 Strony umówiły się, że kupujący mają prawo odstąpienia od umowy: (...) w przypadku, gdy ostateczna powierzchnia lokalu po końcowym pomiarze będzie różniła się od powierzchni przyjętej w tej umowie o więcej niż 5% (...),

co mogło stanowić praktykę polegającą na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o których mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r.- Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43 poz. 296, z późn. zm. ), tj. praktykę określoną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50 poz. 331 z późn. zm.).

### III.

Na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz.331 ze zm.), **nakazuje się** przedsiębiorcom: [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE] prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą [REDAKTOWANE] Spółka Cywilna, z siedzibą w Lublinie – celem usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów:

#### 1. usunięcie zakwestionowanego zapisu:

- stosowanego we wzorcu umownym „Umowie przedwstępnej sprzedaży”, o treści:

*Art. 6 pkt. 1 Odbiór lokalu przez Kupującego będzie możliwy pod warunkiem uregulowania przez Kupującego **wszystkich zobowiązań finansowych** wynikających z zawarcia niniejszej Umowy;*

- stosowanego we wzorcu umownym „Akt Notarialny Umowa przedwstępna sprzedaży”, o treści:

*§13 Przez dzień odbioru lokalu należy rozumieć dzień podpisania protokołu odbioru i wydania kluczy kupującym; wydanie kluczy nastąpi po uiszczeniu przez kupujących **całych zobowiązań finansowych** wobec strony sprzedającej;*

**ze wszystkich przedwstępnych umów sprzedaży lokali, zawartych w formie pisemnej oraz w formie aktu notarialnego, z konsumentami, które do dnia uprawomocnienia się decyzji nie zostały wykonane, poprzez przedstawienie projektów aneksów do w/w umów i dostarczenie do konsumentów, w terminie 30 dni od uprawomocnienia się decyzji.**

**2. publikację sentencji niniejszej decyzji**, na koszt w/w przedsiębiorców, na stronie internetowej [REDAKTOWANE] tj. [REDAKTOWANE].pl lub innej stronie, która ją zmieni lub zastąpi, w ten sposób, że wyraźny odnośnik do treści sentencji decyzji powinien zostać umieszczony na stronie głównej, oraz utrzymywanie jej na przedmiotowej stronie **przez okres jednego miesiąca**, przy czym umieszczenie na w/w stronie powinno nastąpić w ciągu 2 tygodni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.



## UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - zwany dalej „Prezesem Urzędu”, przeprowadził z urzędu postępowanie wyjaśniające, w ramach którego poddał analizie stosowane przez przedsiębiorców: [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE] prowadzących działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej [REDAKTOWANE] S.C., z siedzibą w Lublinie, zwanych dalej [REDAKTOWANE] lub przedsiębiorcy, wzorce umowne, tj. „Umowę przedwstępną sprzedaży” oraz „Akt Notarialny Umowa przedwstępna sprzedaży”, mające na celu wstępne ustalenie, czy warunki umów zawieranych w obrocie z konsumentami przez w/w przedsiębiorców - nie naruszają chronionych prawem interesów konsumentów, tj. czy są zgodne z przepisami ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) – zwanej dalej „ustawą o ochronie (...)”.

W toku postępowania dokonano analizy wzorców umów stosowanych przez w/w przedsiębiorców, która wykazała, że wzorce te mogą zawierać postanowienia, naruszające zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...), tj. zawierają postanowienia wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c. – zwanego dalej „Rejestrem” – których stosowanie w obrocie konsumenckim może stanowić naruszenie zbiorowego interesu konsumentów, jako bezprawne działanie przedsiębiorcy.

Mając powyższe na uwadze, Postanowieniem Nr 134/2012 z dnia 23.07.2012r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu postępowanie administracyjne pod zarzutem stosowania przez przedsiębiorców: [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE] prowadzących działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej [REDAKTOWANE] S.C., z siedzibą w Lublinie, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...), polegającej na stosowaniu w w/w wzorcach umów, wykorzystywanych przez przedsiębiorcę, postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479<sup>45</sup> k.p.c. do „Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone”, o treści:

1. we wzorcu umownym „Umowa przedwstępna sprzedaży” postanowienia o treści:

*Art. 6 pkt. 1 Odbiór lokalu przez Kupującego będzie możliwy pod warunkiem uregulowania przez Kupującego **wszystkich zobowiązań finansowych** wynikających z zawarcia niniejszej Umowy;*

2. we wzorcu umownym „Akt Notarialny Umowa przedwstępna sprzedaży” postanowienia o treści:

*§13 Przez dzień odbioru lokalu należy rozumieć dzień podpisania protokołu odbioru i wydania kluczy kupującym; wydanie kluczy nastąpi po uiszczeniu przez kupujących **całych zobowiązań finansowych** wobec strony sprzedającej.*

W odpowiedzi na Zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego, przedsiębiorcy, pismem z dnia 27 sierpnia 2012 r., przedstawili wnikliwe i wyczerpujące wyjaśnienia, dotyczące powodów dotychczasowego stosowania zakwestionowanych postanowień wzorców umów. Przedsiębiorcy stwierdzają, iż „kwestionowane postanowienia mają na



celu uczulić i uświadomić klientom doniosłość współpracy podczas wykonywania umowy”. Jednocześnie wskazują, że zapisy w jednakowym stopniu dotyczą przedsiębiorcy jak i klientów, zatem nie może być mowy o dyskryminacji czy naruszaniu praw konsumentów. Dodatkowo przedsiębiorcy uzasadniają, że stosowanie w obrocie z konsumentami zakwestionowanych postanowień, wynika z konieczności zabezpieczenia własnych interesów przed szkodą, a nawet upadłością, a co za tym idzie interesów szerszej grupy konsumentów, współpracujących z w/w przedsiębiorcami.

Następnie w drugim piśmie z dnia 28 września 2012r., przedsiębiorcy uznali zasadność zarzutów przedstawionych w zawiadomieniu i zobowiązali się do zaniechania stosowania w stosunkach z konsumentami postanowień wzorców umów, noszących znamiona niedozwolonych postanowień umownych. Pismem z dnia 15 października 2012 r. przedstawili wzór umowy przedwstępnej sprzedaży, który miały być stosowany przy podpisywaniu umów na zakup lokali mieszkalnych. Ten sam wzorzec miały być stosowany także przy podpisywaniu umów przedwstępnych sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Informacje uzyskane przez Prezesa Urzędu w toku postępowania wyjaśniającego zostały włączone do materiału dowodowego sprawy Postanowieniem Nr 143/12, o czym [REDAKTURA] została powiadomiona.

#### **Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny w tej sprawie:**

Przedsiębiorcy: [REDAKTURA] [REDAKTURA] [REDAKTURA] [REDAKTURA] [REDAKTURA] [REDAKTURA], prowadzą działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej [REDAKTURA] *Spółka Cywilna*, z siedzibą w Lublinie.

Przedmiotem działalności prowadzonej przez w/w przedsiębiorców w formie spółki cywilnej, stosownie do postanowień zawartych w Umowie spółki cywilnej, jest: budownictwo mieszkaniowe, kupno i sprzedaż nieruchomości, obsługa nieruchomości oraz wynajem nieruchomości na własny rachunek. W/w działalność przedsiębiorców, zgodnie z oświadczeniem, prowadzona była na terenie miasta Lublin.

W obrocie z konsumentami, w/w przedsiębiorcy od października 2011 r. posługują się wzorcami umów, tj.: „*Umową przedwstępną sprzedaży*” oraz „*Aktem Notarialnym Umowa przedwstępna sprzedaży*”. Prezes Urzędu zbadał w/w wzorce umów, zawierane w obrocie z konsumentami. Przeanalizowano także przykładowe umowy, zawarte z konsumentami, przedłożone w toku postępowania przez w/w przedsiębiorców.

We wzorcu umowy „*Umowie przedwstępnej sprzedaży*”, zawarto następujące postanowienie:

*Art. 6 pkt. 1 Odbiór lokalu przez Kupującego będzie możliwy pod warunkiem uregulowania przez Kupującego **wszystkich zobowiązań finansowych** wynikających z zawarcia niniejszej Umowy;*

natomiast we wzorcu umownym „*Akcie Notarialnym Umowa przedwstępna sprzedaży*”, zawarto następujące postanowienie:

*§13 Przez dzień odbioru lokalu należy rozumieć dzień podpisania protokołu odbioru i wydania*

*kluczy kupującym; wydanie kluczy nastąpi po uiszczeniu przez kupujących **całych zobowiązań finansowych** wobec strony sprzedającej.*

Jednocześnie Prezes Urzędu ustalił, iż w Rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o których mowa w 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r.- Kodeks Postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43 poz. 296, z późn. zm. ), pod numerem **1731**, widnieje klauzula, wpisana do Rejestru 30.10.2009 r., o następującej treści:

*„Przekazanie (Wydanie) Lokalu do prowadzenia prac wykończeniowych nastąpi w dacie określonej w zawiadomieniu, nie później niż w terminie określonym w Harmonogramie Budowy („Dzień Przekazania Lokalu”) na podstawie protokołu przekazania, nie wcześniej jednak niż do czasu uregulowania wszelkich należności względem Wykonawcy (...)” (wyrok SOKIK sygn. akt XVII AmC 334/09);*

pod numerem **3300**, widnieje klauzula, wpisana do Rejestru 3.07.2012 r., o treści: *„Strona zobowiązana do kupna nie może odmówić odbioru lokalu mieszkalnego i części wspólnych budynku powołując się na fakt istnienia usterek. Odmowę podpisania protokołu odbioru traktuje się jako nieprzystąpienie do odbioru” (wyrok SOKIK sygn. akt XVII AmC 3675/10);*

pod numerem **2703**, widnieje klauzula, wpisana do Rejestru 7.11.2011r., o treści: *„Strony uzgadniają, że rzeczywista powierzchnia użytkowa Lokalu może różnić się od projektowanej o nie więcej niż o 5%. Jeżeli powierzchnia rzeczywista będzie większa, to Kupujący zobowiązany będzie do zapłaty proporcjonalnie wyższej ceny za całą dodatkową powierzchnie (ponad projektowaną), zaś jeżeli powierzchnia rzeczywista będzie mniejsza to Sprzedający zobowiązany będzie do proporcjonalnego obniżenia ceny” (wyrok SOKIK sygn. akt XVII AmC 1334/10);*

pod numerem **1540**, widnieje klauzula, wpisana do Rejestru 27.11.2008 r., o treści: *„Strony zgodnie oświadczają, że: - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr... po obmiarze dokonanym zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 niniejszej umowy nie będzie przekraczać 3%, przez co strony rozumieją zarówno zmniejszenie, jak i zwiększenie powierzchni, to cena za lokal mieszkalny określona w par. 3 pkt 1 lit. a) nie ulegnie zmianie, - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego, po obmiarze dokonanym zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 nin. umowy będzie przekraczać 3% to cena za mieszkanie zostanie wyliczona jako stosunek ceny powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/, opisanego w par. 2 pkt 1 i powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/ po dokonanym obmiarze.” (wyrok SOKIK sygn. akt XVII AmC 108/07);*

pod numerem **1478**, widnieje klauzula, wpisana do Rejestru 22.07.2008 r., o treści: *„Strony postanawiają że zmiany w powierzchni użytkowej do 3% wybudowanego Lokalu Mieszkalnego nie mają wpływu na cenę Lokalu Mieszkalnego. Jeżeli zmiany w powierzchni użytkowej będą przekraczały 3% to jedynie nadwyżka bądź niedomiar tej powierzchni powyżej lub poniżej 3% będą wyrównane w cenie ostatecznej.” (wyrok SOKIK sygn. akt XVII AmC 107/07).*

Prezes Urzędu przeanalizował pod kątem możliwości stosowania w obrocie z konsumentami, przedstawiony także przez w/w przedsiębiorców projekt nowego wzorca, zastępującego wzorce, w których kwestionowane są poszczególne postanowienia, wobec deklaracji przedsiębiorców o ujednoczeniu wzorca umowy przedwstępnej sprzedaży i aktu notarialnego.



I tak, postanowienie wzorca „Umowy przedwstępnej sprzedaży”, wskazane w punkcie I 1 sentencji decyzji o treści: „Odbiór lokalu przez Kupującego będzie możliwy pod warunkiem uregulowania przez Kupującego **wszystkich zobowiązań finansowych** wynikających z zawarcia niniejszej Umowy” oraz wzorca „Aktu Notarialnego Umowy przedwstępnej sprzedaży”, wskazane w punkcie I 2 sentencji decyzji o treści: „Przez dzień odbioru lokalu należy rozumieć dzień podpisania protokołu odbioru i wydania kluczy kupującym; wydanie kluczy nastąpi po uiszczeniu przez kupujących **całych zobowiązań finansowych** wobec strony sprzedającej”, miałyby być zmienione na zapis w poniższym brzmieniu, tj: „Odbiór lokalu przez Kupującego będzie możliwy pod warunkiem uregulowania przez Kupującego **zobowiązań finansowych** wynikających z zawarcia niniejszej Umowy.”

Prezes Urzędu zakończył zbieranie materiału dowodowego, o czym poinformował przedsiębiorców. Przedsiębiorcy nie skorzystali z prawa wglądu do zgromadzonego materiału dowodowego.

**Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy Prezes Urzędu zważył, co następuje:**

#### **Ad I sentencji decyzji**

Treść art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie (...) ogranicza zastosowanie jej przepisów wyłącznie do ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów, **podejmowanej w interesie publicznym**. Oznacza to, że warunkiem koniecznym do uruchomienia procedur i zastosowania instrumentów określonych w tej ustawie jest zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorców - naruszając jej przepisy – stanowią potencjalne zagrożenie interesu publicznego. Niniejsze postępowanie dotyczy treści wzorców umów stosowanych przez przedsiębiorców: [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE] prowadzących działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej [REDAKTOWANE] S.C, wobec nieograniczonego kręgu adresatów, tj. wszystkich zainteresowanych treścią aktualnych i potencjalnych klientów, którym - na gruncie art. 4 ust. 11 ustawy o ochronie (...) - przysługuje status konsumenta.

Zdaniem Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą albo mogli być klientami w/w przedsiębiorców. Każde naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa Urzędu działań przewidzianych w ustawie o ochronie (...). W tym stanie rzeczy przyjąć należy, iż do oceny stanu faktycznego niniejszej sprawy zastosowanie mają przepisy w/w ustawy, a dotyczące jej postępowanie prowadzone było w interesie publicznym.

Wszczynając postępowanie administracyjne wobec w/w Przedsiębiorców, Prezes Urzędu postawił im zarzuty naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...). Zgodnie z treścią art. 24 ust. 1 ustawy „Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.” Art. 24 ust. 2 pkt. 1 ustawy stanowi, iż „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. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego.





Mając powyższe na uwadze, Prezes Urzędu stwierdził, że pierwsza przesłanka, niezbędna do stwierdzenia stosowania przez w/w Przedsiębiorców, praktyki wskazanej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...) została spełniona.

## **Bezprawność**

Odnosząc się do drugiej z przesłanek art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie (...), tj. bezprawności działań przedsiębiorcy, stwierdzić należy, iż bezprawność rozumie się jako sprzeczność zachowania danego podmiotu z przepisami prawa oraz zasadami współżycia społecznego. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tzn. niezależnym od wystąpienia szkody, czy zaistnienia zamiaru po stronie podmiotu dopuszczającego się działań bezprawnych. Zauważyć należy, że przepisy w/w ustawy o ochronie (...) nie definiują pojęcia bezprawności działań przedsiębiorcy. Zwrócił na to uwagę SOKiK w wyroku z dnia 23.06.2006r. (sygn. akt XVIII Ama 32/05), stwierdzając, iż art. 23a ust. 1 ustawy o ochronie (...) z 15 grudnia 2000r. – którego odpowiednikiem w ustawie o ochronie (...) z dnia 16 lutego 2007r. jest art. 24 ust. 2 – nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, zatem powinien on być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw, gdyż dopiero na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem.

Niemniej jednak, ustawa o ochronie (...), w jednym przypadku wprost identyfikuje działanie przedsiębiorcy jako bezprawne – mianowicie, działanie polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru prowadzonego przez Prezesa Urzędu, co SOKiK potwierdził w innym wyroku z dnia 25.03.2004r. (sygn. akt XVII Ama 51/03), stwierdzając, że można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c. Zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowy zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych, stanowi wystarczającą przesłankę do stwierdzenia bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

W przypadku stosowania postanowień umownych, o bezprawności tego działania przesądza również rozszerzona skuteczność wyroku, w sprawie o uznanie postanowień umownych za niedozwolone, co wynika z art. 479<sup>43</sup> k.p.c. Stosownie do wzmiankowanego art. 479<sup>43</sup> k.p.c., prawomocny wyrok, w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania, postanowienia uznanego za niedozwolone, do Rejestru prowadzonego przez Prezesa Urzędu. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w w/w rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu, stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych, tj. stosowanych także przez innych przedsiębiorców, stosujących wobec konsumentów postanowienia o identycznej lub zbliżonej treści. Zgodnie ze stanowiskiem SOKiK wyrażonym w wyroku z dnia 25. 05. 2005r. (sygn. akt XVII Ama 46/04), dla uznania, iż określona klauzula jest niedozwolonym postanowieniem umownym, wpisanym do Rejestru klauzul niedozwolonych,



wystarczy stwierdzenie, że mieści się ona w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru i nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Czynnikiem przesądzającym o podobieństwie dwóch klauzul powinien być zatem zamiar, cel, jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame. Takie stanowisko zajął także Sąd Najwyższy, w uchwale z dnia 13.07.2006r. (sygn. akt III SZP 3/06), stwierdzając, że : „(...) 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. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)”. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a uokik [obecnie art. 24 – przyp. własny UOKIK] obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przedstawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a uokik znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27, a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)”. Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do Rejestru i klauzuli z nią porównywanej i stąd niedozwolone będą także takie postanowienia wzorców umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest wykazanie, że zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia wzorców umów stosowane przez przedsiębiorców, przy świadczeniu usług związanych ze sprzedażą lokali mieszkalnych, są tożsame z treścią postanowień, uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami SOKIK, wymienionymi w niniejszej decyzji i wpisanym do Rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c. Wzorzec umowy to doktrynalne określenie wszelkich jednostronnych, przygotowanych z góry przed zawarciem umowy, gotowych klauzul umów w postaci warunków umów, ich wzorów, regulaminów, statutów itp. (E. Łętowska, Prawo umów konsumenckich, C.H. Beck 2002, s 292).

## Ad I 1 sentencji decyzji

W ocenie Prezesa Urzędu postanowienie wskazane w pkt I 1 sentencji decyzji, stosowane we wzorcu „Umowie przedwstępnej sprzedaży”, o treści: **Art. 6 pkt. 1** „Odbiór lokalu przez Kupującego będzie możliwy pod warunkiem uregulowania przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z zawarcia niniejszej Umowy.”, jest tożsame z treścią postanowienia wpisanego do Rejestru pod pozycją **1731**, o treści: „Przekazanie (Wydanie) Lokalu do prowadzenia prac wykończeniowych nastąpi w dacie określonej w zawiadomieniu, nie później niż w terminie określonym w Harmonogramie Budowy („Dzień Przekazania Lokalu”) na podstawie protokołu przekazania, nie wcześniej jednak niż do czasu uregulowania wszelkich należności względem Wykonawcy (...)”. Kwestionowane postanowienie zostało uznane za niedozwolone



postanowienie umowne, albowiem może stanowić zagrożenie interesu konsumenta. Tożsamość kwestionowanego postanowienia z postanowieniem wpisanym do Rejestru pod numerem 1731 wynika z faktu, iż wskazane zapisy w sposób niezgodny z prawem kształtują prawa i obowiązki konsumenta, rażąco naruszając jego interes w kwestii płatności za świadczenie. Wskazać bowiem należy, że przedsiębiorcy nie precyzują określenia „wszystkie zobowiązania finansowe”. Przedsiębiorca zastrzega, że odbiór lokalu nastąpi nie wcześniej niż do czasu uregulowania wszelkich zobowiązań finansowych. Określenie „wszelkich zobowiązań”, czy też „wszelkich należności”, budzi wątpliwości interpretacyjne, konsument może bowiem nie być pewien o uregulowaniu jakich konkretnie należności mowa jest we wzorcu. Zgodnie z art. 385 § 2 kodeksu cywilnego wzorzec umowy powinien być sformułowany jednoznacznie i w sposób zrozumiały. Po całościowym przeanalizowaniu treści wzorca, zdaniem Prezesa Urzędu, zapisy traktujące o „zobowiązaniach”, które ma uregulować konsument sformułowane są w taki sposób, że mogą powodować spór między konsumentem, a deweloperem. Kwestionowane postanowienie wzorca nie konkretyzuje zakresu zobowiązań i wymusza zatem na kupującym spełnienie "wszystkich zobowiązań finansowych", zatem nawet spornych świadczeń, celem odbioru lokalu i uzyskania kluczy.

W ocenie Prezesa Urzędu, zakwestionowane postanowienie i klauzula wpisana do Rejestru pod numerem 1731 wywołują tożsame skutki dla konsumenta; wprawdzie nie mają one identycznego brzmienia, jednakże, w ocenie Prezesa Urzędu, wykładnia treści i celu postanowienia stosowanego przez Przedsiębiorców, uzasadnia przyjęcie założenia, że mieści się ono w hipotezie przytoczonej klauzuli niedozwolonej.

## Ad I 2 sentencji decyzji

W ocenie Prezesa Urzędu postanowienie wskazane w pkt I 2 sentencji decyzji, stosowane we wzorcu „*Akcie Notarialnym Umowa przedwstępna sprzedaży*”, o treści: §13 „*Przez dzień odbioru lokalu należy rozumieć dzień podpisania protokołu odbioru i wydania kluczy kupującym; wydanie kluczy nastąpi po uiszczeniu przez kupujących **całych zobowiązań finansowych** wobec strony sprzedającej.*”, jest tożsame z treścią postanowienia wpisanego do Rejestru pod pozycją **1731**, o treści: „*Przekazanie (Wydanie) Lokalu do prowadzenia prac wykończeniowych nastąpi w dacie określonej w zawiadomieniu, nie później niż w terminie określonym w Harmonogramie Budowy („Dzień Przekazania Lokalu”) na podstawie protokołu przekazania, nie wcześniej jednak niż do czasu uregulowania wszelkich należności względem Wykonawcy (...)*”. Kwestionowane postanowienie zostało uznane za niedozwolone, albowiem może stanowić zagrożenie interesu konsumenta. Tożsamość kwestionowanego postanowienia z postanowieniem wpisanym do Rejestru pod numerem 1731 wynika z faktu, iż wskazane zapisy w sposób niezgodny z prawem kształtują prawa i obowiązki konsumenta, rażąco naruszając jego interes w kwestii płatności za świadczenie. Wskazać bowiem należy, że przedsiębiorcy nie precyzują określenia „zobowiązania finansowe”. Przedsiębiorcy zastrzegają, że odbiór lokalu nastąpi nie wcześniej niż do czasu uregulowania wszelkich zobowiązań finansowych. Określenie „całych zobowiązań”, czy też „wszelkich należności”, budzi wątpliwości interpretacyjne, konsument może bowiem nie być pewien o uregulowaniu jakich konkretnie należności mowa jest we wzorcu. Zgodnie z art. 385 § 2 kodeksu cywilnego wzorzec umowy powinien być sformułowany jednoznacznie i w sposób zrozumiały. Po całościowym przeanalizowaniu treści wzorca, zdaniem Prezesa Urzędu, zapisy traktujące o „zobowiązaniach”, które ma uregulować konsument sformułowane są w taki sposób, że mogą powodować spór między konsumentem a deweloperem. Kwestionowane postanowienie wzorca nie



konkretyzuje zakresu zobowiązań i wymusza zatem na kupującym spełnienie "całych zobowiązań finansowych", zatem nawet spornych świadczeń, celem odbioru lokalu i uzyskania kluczy. W ocenie Prezesa Urzędu, zakwestionowane postanowienie i klauzula wpisana do Rejestru pod numerem 1731 wywołują tożsame skutki dla konsumenta; wprawdzie nie mają one identycznego brzmienia, jednakże, w ocenie Prezesa Urzędu, wykładnia treści i celu postanowienia stosowanego przez przedsiębiorców, uzasadnia przyjęcie założenia, że mieści się ono w hipotezie przytoczonej klauzuli niedozwolonej.

Prezes Urzędu przeanalizował także przedstawiony przez w/w przedsiębiorców projekt nowego wzorca pod kątem możliwości stosowania w obrocie z konsumentami, jako zastępujący wzorce, w których zawarte są kwestionowane postanowienia.

I tak, postanowienie wzorca „Umowy przedwstępnej sprzedaży”, wskazane w punkcie I 1 a sentencji decyzji o treści: „Odbiór lokalu przez Kupującego będzie możliwy pod warunkiem uregulowania przez Kupującego **wszystkich zobowiązań finansowych** wynikających z zawarcia niniejszej Umowy” oraz wzorca „Aktu Notarialnego Umowy przedwstępnej sprzedaży”, wskazane w punkcie I 2 a sentencji decyzji o treści: „Przez dzień odbioru lokalu należy rozumieć dzień podpisania protokołu odbioru i wydania kluczy kupującym; wydanie kluczy nastąpi po uiszczeniu przez kupujących **całych zobowiązań finansowych** wobec strony sprzedającej”, miałyby być zmienione na zapis w poniższym brzmieniu, tj: „Odbiór lokalu przez Kupującego będzie możliwy pod warunkiem uregulowania przez Kupującego **zobowiązań finansowych** wynikających z zawarcia niniejszej Umowy.”

Zaproponowane brzmienie postanowienia, które miałyby zastąpić kwestionowane postanowienia wzorców, zdaniem Prezesa Urzędu nie prowadzi do oczekiwanego zapobieżenia naruszeniom zbiorowych interesów konsumentów. Określenie o zobowiązaniach finansowych nie precyzuje jakiego rodzaju zobowiązania mogłyby to być. Treść zmienionego postanowienia nadal budzi wątpliwości interpretacyjne, konsument może bowiem nie być pewien o uregulowaniu jakich konkretnie należności mowa jest we wzorcu. Zgodnie z art. 385 § 2 kodeksu cywilnego wzorzec umowy powinien być sformułowany jednoznacznie i w sposób zrozumiały. Po całościowym przeanalizowaniu treści wzorca, zdaniem Prezesa Urzędu, zapisy traktujące o „zobowiązaniach”, które ma uregulować konsument sformułowane są w taki sposób, że mogą w dalszym ciągu powodować spór między konsumentem, a deweloperem.

Analiza przedstawionego projektu wzorca wskazała, że treść zmienionych postanowień kwestionowanych wzorców umów, stosowanych w obrocie z konsumentami przez przedsiębiorców, może naruszać zbiorowe interesy konsumentów.

Tym samym Prezes Urzędu nie uznał przedstawienia projektu zmian w nowym wzorcu, przesłanym przez przedsiębiorców za zaniechanie praktyki, tym bardziej że była to tylko propozycja zmian, a nie nowy wzorzec, jako wystarczające do zapobieżenia naruszeniom zbiorowym interesów konsumentów. Zmienione postanowienia wzorca, również naruszać mogą rzeczne interesy konsumentów.

Mając na uwadze powyższe, Prezes Urzędu stwierdził, że druga przesłanka, niezbędna do stwierdzenia stosowania przez [REDAKTORZ] [REDAKTORZ] [REDAKTORZ] [REDAKTORZ] oraz [REDAKTORZ]

██████████ praktyki wskazanej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...) została spełniona.

### **Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów**

Odnosząc się do trzeciej przesłanki, tj. naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, stwierdzić należy, iż ustawa o ochronie (...) nie definiuje pojęcia zbiorowego interesu konsumentów, stwierdzając jedynie w treści art. 24 ust. 3, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. Wobec powyższego, przyjąć należy, że ze zbiorowymi interesami konsumentów mamy do czynienia wówczas, gdy działania przedsiębiorcy mogą dotknąć każdego potencjalnego klienta przedsiębiorcy – czyli konsumenta.

Uznać zatem należy, że naruszenie zbiorowego interesu konsumentów ma miejsce wówczas, gdy działania Przedsiębiorcy godzą w ogólny interes konsumentów jako uczestników obrotu gospodarczego, tj. godzą w interesy ogółu klientów obecnie korzystających z usług ██████████, ale także każdego potencjalnego klienta – konsumenta, który zdecyduje się na współpracę z w/w przedsiębiorcami. Naruszane przy tym interesy konsumentów nie mają jednostkowego charakteru, ale są wspólne dla – niemożliwej do określenia z góry – zbiorowości konsumentów.

Oceniane w niniejszej decyzji działania przedsiębiorców, odnosi się do wszystkich aktualnych i przyszłych (potencjalnych) klientów, a zatem dotyczy zbiorowych interesów konsumentów. W związku z powyższym, Prezes Urzędu stwierdził, że trzecia przesłanka, niezbędna do uprawdopodobnienia stosowania przez w/w przedsiębiorców praktyki wskazanej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...) została spełniona.

**W związku z ustaleniem zaistnienia wszystkich przesłanek warunkujących zastosowanie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, uznać należało, iż działanie przedsiębiorców: ██████████ oraz ██████████ prowadzących działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej ██████████ S.C., z siedzibą w Lublinie, stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.**

### **Ad II sentencji decyzji**

W niniejszym postępowaniu administracyjnym Prezes Urzędu zakwestionował jako praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów działania **przedsiębiorców: ██████████ oraz ██████████ prowadzących działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej ██████████ S.C., z siedzibą w Lublinie, polegające na stosowaniu:**

1) we wzorcu umownym „Umowa przedwstępna sprzedaży” postanowienia o treści:

*Art. 6 pkt. 3 „W razie dwukrotnego niestawienia się Kupującego lub jego należycie umocowanego przedstawiciela w wyznaczonych terminach odbioru, bądź uchylania się od dokonania odbioru lokali i zewnętrznego miejsca postojowego z powodu wad, które nie mają wpływu na jego użytkowanie, Sprzedający wyznaczy Kupującemu ostateczny termin odbioru lokali i miejsca postojowego z zastrzeżeniem, że po bezskutecznym upływie tego terminu Sprzedający odstąpi od niniejszej Umowy” (...), co mogło stanowić praktykę polegającą na stosowaniu postanowień, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr*



43 , poz.296 ze zm.), tj. praktykę określoną w art. 24 ust.1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W uzasadnieniu postanowienia o wszczęciu postępowania w powyższym zakresie Prezes Urzędu powołał się na tożsamość treści postanowienia stosowanego przez w/w przedsiębiorców z treścią postanowienia wpisanego do rejestru klauzul niedozwolonych: pod nr **3300** „*Strona zobowiązana do kupna nie może odmówić odbioru lokalu mieszkalnego i części wspólnych budynku powołując się na fakt istnienia usterek. Odmowę podpisania protokołu odbioru traktuje się jako nieprzystąpienie do odbioru*”.

Prezes Urzędu stawiając przedsiębiorcy zarzut, o którym mowa wyżej wskazał, że kwestionowane postanowienie stanowić może przesłankę do wyłączenia odpowiedzialności Sprzedającego, za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, ponieważ może dopuszczać okoliczność powstania wad i jednocześnie pozbawiać Kupującego - niebędącego profesjonalistą, prawa dochodzenia roszczeń z tytułu stwierdzonych nieprawidłowości.

Analizując jednak w/w postanowienie wydaje się, że wskazane postanowienie dotyczy innych skutków niedokonania odbioru, mianowicie odstąpienia od umowy. Tym samym, Prezes Urzędu uznał, że zachodzą przesłanki stwierdzenia bezprzedmiotowości postępowania administracyjnego w zakresie powyższego zarzutu, wobec braku wystąpienia przesłanki bezprawności, w postaci tożsamości kwestionowanego postanowienia z wpisem do Rejestru, a w związku z tym występuje konieczność wydania decyzji o umorzeniu postępowania stosownie do art. 105 k.p.a. w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów;

2) we wzorcu umownym „*Akt Notarialny Umowa przedwstępna sprzedaży*” postanowień o treści:

a) §12 pkt. 2 „*W przypadku dwukrotnego niestawiennictwa się Kupujących bądź ich pełnomocnika na wyznaczony termin odbioru, **bądź uchylenia się od podpisania protokołu z powodu wad, niewpływających na użytkowanie lokalu**, strona Sprzedająca wyznaczy Kupującym dodatkowy ostateczny termin odbioru, z zastrzeżeniem, że po bezskutecznym upływie będzie miała prawo odstąpienia od umowy*”, co mogło stanowić praktykę polegającą na stosowaniu postanowień, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43 , poz.296 ze zm.), tj. praktykę określoną w art. 24 ust.1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W uzasadnieniu postanowienia o wszczęciu postępowania w powyższym zakresie Prezes Urzędu powołał się na tożsamość treści postanowienia stosowanego przez w/w przedsiębiorców z treścią postanowienia wpisanego do rejestru klauzul niedozwolonych: pod nr **3300** „*Strona zobowiązana do kupna nie może odmówić odbioru lokalu mieszkalnego i części wspólnych budynku powołując się na fakt istnienia usterek. Odmowę podpisania protokołu odbioru traktuje się jako nieprzystąpienie do odbioru*”.

Prezes Urzędu stawiając przedsiębiorcy zarzut, o którym mowa wyżej wskazał, że kwestionowane postanowienie stanowić może przesłankę do wyłączenia odpowiedzialności Sprzedającego, za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, ponieważ może dopuszczać okoliczność powstania wad i jednocześnie pozbawiać Kupującego - niebędącego profesjonalistą, prawa dochodzenia roszczeń z tytułu stwierdzonych nieprawidłowości.

Analizując jednak w/w postanowienie wydaje się, że wskazane postanowienie dotyczy innych



skutków niedokonania odbioru, mianowicie odstąpienia od umowy. Tym samym, Prezes Urzędu uznał, że zachodzą przesłanki stwierdzenia bezprzedmiotowości postępowania administracyjnego w zakresie powyższego zarzutu, wobec braku wystąpienia przesłanki bezprawności, w postaci tożsamości kwestionowanego postanowienia z wpisem do Rejestru, a w związku z tym występuje konieczność wydania decyzji o umorzeniu postępowania stosownie do art. 105 k.p.a. w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów;

b) §11 Strony umówiły się, że kupujący mają prawo odstąpienia od umowy: (...) w przypadku, gdy ostateczna powierzchnia lokalu po końcowym pomiarze będzie różniła się od powierzchni przyjętej w tej umowie o więcej niż 5% (...),

co mogło stanowić praktykę polegającą na stosowaniu postanowień, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43 , poz.296 ze zm.), tj. praktykę określoną w art. 24 ust.1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W uzasadnieniu postanowienia o wszczęciu postępowania w powyższym zakresie Prezes Urzędu powołał się na tożsamość treści postanowienia stosowanego przez w/w przedsiębiorców z treścią postanowień wpisanych do rejestru klauzul niedozwolonych: pod nr **2703**: „Strony uzgadniają, że rzeczywista powierzchnia użytkowa Lokalu może różnić się od projektowanej o nie więcej niż o 5%. Jeżeli powierzchnia rzeczywista będzie większa, to Kupujący zobowiązany będzie do zapłaty proporcjonalnie wyższej ceny za całą dodatkową powierzchnie (ponad projektowaną), zaś jeżeli powierzchnia rzeczywista będzie mniejsza to Sprzedający zobowiązany będzie do proporcjonalnego obniżenia ceny”; oraz postanowieniem wpisanym pod numerem **1540**: „Strony zgodnie oświadczają, że: - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr... po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 niniejszej umowy nie będzie przekraczać 3%, przez co strony rozumieją zarówno zmniejszenie, jak i zwiększenie powierzchni, to cena za lokal mieszkalny określona w par. 3 pkt 1 lit. a) nie ulegnie zmianie, - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego, po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 nin. umowy będzie przekraczać 3% to cena za mieszkanie zostanie wyliczona jako stosunek ceny powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/, opisanego w par. 2 pkt 1 i powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/ po dokonany obmiarze.”, a także z postanowieniem wpisanym pod numerem **1478**: „Strony postanawiają że zmiany w powierzchni użytkowej do 3% wybudowanego Lokalu Mieszkalnego nie mają wpływu na cenę Lokalu Mieszkalnego. Jeżeli zmiany w powierzchni użytkowej będą przekraczały 3% to jedynie nadwyżka bądź niedomiar tej powierzchni powyżej lub poniżej 3% będą wyrównane w cenie ostatecznej.”

Prezes Urzędu stawiając przedsiębiorcy zarzut, o którym mowa wyżej wskazał, że kwestionowane postanowienie powoduje, że konsument będzie zobowiązany do zaakceptowania faktu, że powierzchnia zakupionego lokalu jest inna od powierzchni przewidzianej w umowie. Zauważyć należy, że w dobie rozwoju nowoczesnych technologii, biorąc pod uwagę możliwości współczesnej techniki budowlanej, wybudowanie lokalu, którego powierzchnia będzie do 5% inna od pierwotnie zaplanowanej przez inwestora, może być wynikiem wyłącznie błędu lub niestaranności w sztuce budowlanej. Podkreślić należy, że różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną, a rzeczywistą mieszkania jest niczym nieuzasadniona ze względów technicznych, a przedsiębiorca winien wywiązać się ze swojego zobowiązania i zrealizować inwestycję zgodnie z projektem. Tym samym próg 5% został określony na zbyt wysokim poziomie.



Prezes Urzędu uznał, że zapis stosowany przez w/w przedsiębiorców jest tożsamy z zapisem zawartym w w/w postanowieniach.

Analizując jednak w/w postanowienia wpisane do rejestru klauzul niedozwolonych wydaje się, że SOKiK uznał, że wskazane klauzule odnoszą się do kwestii podwyższania ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy.

Tym samym, Prezes Urzędu uznał, że zachodzą przesłanki stwierdzenia bezprzedmiotowości postępowania administracyjnego w zakresie powyższego zarzutu, wobec braku wystąpienia przesłanki bezprawności, w postaci tożsamości kwestionowanego postanowienia z wpisem do Rejestru, a w związku z tym występuje konieczność wydania decyzji o umorzeniu postępowania stosownie do art. 105 k.p.a. w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Stosownie do art. 83 ustawy o ochronie (...), w sprawach w niej nieuregulowanych, do postępowania przed Prezesem Urzędu stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Z kolei dyspozycja art. 105 § 1 k.p.a. stanowi, że organ administracji państwowej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania, gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe. Umorzenie postępowania na tej podstawie jest obligatoryjne, co oznacza, iż ustalenie przesłanki bezprzedmiotowości postępowania stwarza obowiązek zakończenia postępowania w danej instancji przez jego umorzenie.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 24 kwietnia 2003 r. (sygn. akt III SA 2225/01) wskazał, że bezprzedmiotowość postępowania oznacza brak któregoś z elementów stosunku materialnoprawnego, skutkującego tym, iż nie można załatwić sprawy przez rozstrzygnięcie jej co do istoty. Bezprzedmiotowość wynika z przyczyn podmiotowych lub przedmiotowych. Bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego to brak przedmiotu postępowania. Tym przedmiotem jest zaś konkretna sprawa, w której organ administracji państwowej jest władny i jednocześnie zobowiązany rozstrzygnąć na podstawie przepisów prawa materialnego o uprawnieniach lub obowiązkach indywidualnego podmiotu.

W niniejszej sprawie mamy do czynienia z taką właśnie sytuacją. Prezes Urzędu postawił w/w przedsiębiorcom zarzuty stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. W toku prowadzonego postępowania ustalono jednak, że z uwagi na brak bezprawności działania przedsiębiorców, tj. z uwagi na brak tożsamości kwestionowanych postanowień i postanowień wpisanych do Rejestru, nie są spełnione przesłanki warunkujące rozpoznanie sprawy w oparciu o ustawę o ochronie konkurencji i konsumentów, wobec powyższego Prezes Urzędu umorzył w tym zakresie postępowanie administracyjne.

### **Ad III sentencji decyzji**

Art. 26 ust.2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stanowi, że w decyzji, o której mowa w art.1, Prezes Urzędu może określić środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów w celu zapewnienia wykonania nakazu.

W ocenie Prezesa Urzędu środkiem właściwym do usunięcia trwających skutków naruszenia

zbiorowych interesów konsumentów w przypadku wydania decyzji stwierdzającej zakaz stosowania praktyki z art. 24, będzie nakazanie w/w przedsiębiorcom, aby usunęli z umów zawartych z konsumentami, a które nie zostały wykonane do dnia uprawomocnienia się decyzji, zakwestionowanych postanowień, poprzez przedstawienie konsumentom **projektów aneksów do w/w umów** i dostarczenia do konsumentów wersji umowy uzupełnionej o aneks, stwierdzających nieobowiązywanie postanowień, co do których Prezes Urzędu wydał nakaz zaniechania stosowania w niniejszej decyzji.

W ocenie Prezesa Urzędu, wyżej określone środki są adekwatne do rodzaju uchybienia stwierdzonego niniejszą decyzją. Ponadto podkreślić należy, że konsumenci nie są adresatami wydanej przez Prezesa Urzędu decyzji, dlatego też tak istotne jest, z uwagi na ochronę ich zbiorowych interesów, uzyskanie informacji o stosowanej przez przedsiębiorców praktyce. Jednocześnie wskazać należy, że zakresem oddziaływania kwestionowanych postanowień mogą być w pierwszej kolejności konsumenci, którzy zawarli już z [REDAKTOWANO] umowę, dlatego ważne, aby skutki stosowania przedmiotowych postanowień nie wpłynęły negatywnie na sytuację konsumenta w oparciu o konkretną umowę. Aneksowanie przedmiotowych umów uchroni kontrahentów w/w przedsiębiorców przed negatywnymi skutkami podpisania umowy zawierającej postanowienia abuzywne. Zatem przedmiotowy środek w sposób bezpośredni zmierza do usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów.

Prezes Urzędu ustalił przedsiębiorcom [REDAKTOWANO] oraz [REDAKTOWANO] prowadzącym działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej [REDAKTOWANO] S.C., z siedzibą w Lublinie, termin do wykonania nakazu tj. w ciągu 30 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Jednocześnie, Prezes Urzędu nakazał Przedsiębiorcom **publikację sentencji niniejszej decyzji**, na koszt w/w przedsiębiorców, **na stronie internetowej [REDAKTOWANO] tj. [REDAKTOWANO].pl** lub innej stronie, która ją zmieni lub zastąpi, w ten sposób, że odnośnik do treści sentencji decyzji powinien zostać umieszczony na stronie głównej, oraz utrzymywanie jej na przedmiotowej stronie **przez okres jednego miesiąca**.

W przypadku obowiązku publikacji – jak słusznie podkreśla się w orzecznictwie - ma ona służyć przede wszystkim dotarciu informacji o naruszeniu do możliwie najszerszego kręgu konsumentów potencjalnie dotkniętych zakazaną praktyką. Publikacja pełni funkcje prewencyjną, ostrzegawczą i zarazem informacyjną, ma charakter wtórny w odniesieniu do innych konsumentów, a także potencjalnych klientów, zamierzających zawrzeć umowy.

Nie powinno budzić wątpliwości, że w sytuacji bezprawnego działania przedsiębiorcy, powinien się z nim zapoznać szeroki krąg konsumentów po to, aby zostali oni w ten sposób uczuleni na podobne nieuczciwe mechanizmy rynkowe stosowane przez innych przedsiębiorców. Mając na uwadze powyższe, Prezes Urzędu uznał za zasadne nakazanie podania do wiadomości szerokiego kręgu odbiorców informacji o praktyce w/w przedsiębiorców, która została uznana za bezprawną. Spełni to niewątpliwie funkcję wychowawczą wobec konsumentów, stanowiąc kolejny element edukacji konsumentkiej zmierzającej do kształtowania modelu przeciętnego konsumenta na wzór europejski (tj. konsumenta uważnego, ostrożnego i dobrze poinformowanego). Tym samym także w odniesieniu do konsumentów zrealizowana zostanie funkcja prewencyjna, gdyż informując o bezprawnych praktykach oraz przestrzegając przed nimi, należy zakładać, że świadomość konsumentcka wzrośnie i konsumenci uważniej będą analizować praktyki rynkowe stosowane w



przyszłości przez przedsiębiorców. Funkcja edukacyjna i prewencyjna poprzez omawiany nakaz publikacji będzie realizować się także w odniesieniu do innych profesjonalnych uczestników rynku. Publikacja powinna stanowić czytelną informację dla przedsiębiorców, jakie wymogi powinna spełniać umowa i jednocześnie ostrzegać przed brakiem dochowania wymaganych standardów.

**Sąd, orzeczono jak w pkt. I, II i III sentencji decyzji .**

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479<sup>28</sup> § 1 i 2 k.p.c. – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Lublinie.

**Otrzymuje :**

██████████ S.C.

██████████

██████████

██████████

ul. ██████████

██████████ Lublin

a/a

**Z upoważnienia  
Prezesa UOKIK  
Zastępca Dyrektora Delegatury  
w Lublinie  
Ireneusz Maciąg**