



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

Katowice, dnia 19 sierpnia 2014 r.

RKT-61-31/13/MZ

**DECYZJA Nr RKT – 26/2014**

Stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz § 2 pkt 4 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),

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko Przedsiębiorstwu Budowlanemu Dombud Spółce Akcyjnej z siedzibą w Katowicach:

- I. Na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **uznaje się za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów praktykę stosowaną** przez Przedsiębiorstwo Budowlane Dombud Spółkę Akcyjną z siedzibą w Katowicach, o której mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającą na tym, że w części zawieranych z konsumentami umów deweloperskich nie zamieszczono informacji o terminie zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, co jest niezgodne z art. 22 ust. 1 pkt 16 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) i **nakazuje się zaniechanie jej stosowania;**
- II. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **uznaje się za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów praktykę stosowaną** przez Przedsiębiorstwo Budowlane Dombud Spółkę Akcyjną z siedzibą w Katowicach, o której mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającą na stosowaniu we wzorcu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości postanowienia o treści: „Wskazana w ust. 1 pkt a cena sprzedaży jest ceną ostateczną. Ewentualne zmiany powierzchni lokalu nie mogą być większe niż +/- 1% i nie spowodują zmiany ceny. W przypadku gdy ewentualne zmiany powierzchni lokalu będą większe niż +/- 1%, Kupujący może od umowy odstąpić. Odpowiednie zastosowanie znajduje wówczas uregulowanie zawarte w § 4 ust. 3”, które jest tożsame z postanowieniami wpisanymi 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 101) i **stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 29.11.2013 r.;**

- III. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt. 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nakłada się na Przedsiębiorstwo Budowlane Dombud Spółkę Akcyjną z siedzibą w Katowicach **karę pieniężną** w wysokości **50348 zł** (słownie: pięćdziesięciu tysięcy trzystu czterdziestu ośmiu złotych), płatną do budżetu państwa, z tytułu naruszenia zakazu, o jakim mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w **punkcie I** sentencji niniejszej decyzji.
- IV. Na podstawie art. 27 ust. 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, **określa się** Przedsiębiorstwu Budowlanemu Dombud Spółce Akcyjnej z siedzibą w Katowicach **środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów**, polegające na dokonaniu modyfikacji postanowień znajdujących się w przedwstępnych umowach sprzedaży nieruchomości, które zostały zawarte z konsumentami i są wykonywane (obowiązujące), w ten sposób, że z powyższych umów zostanie usunięte postanowienie o treści zakwestionowanej w punkcie II sentencji niniejszej decyzji, w terminie **sześciu miesięcy** od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji;
- V. Na podstawie art. 77 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz na podstawie art. 263 § 1 i art. 264 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 267), w związku z art. 83 i art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów postanawia się obciążyć Przedsiębiorstwo Budowlane Dombud Spółkę Akcyjną z siedzibą w Katowicach **kosztami przeprowadzonego postępowania** w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów i zobowiązać ww. przedsiębiorcę do zwrotu na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwoty **27 zł** (słownie: dwudziestu siedmiu złotych), w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

#### Uzasadnienie

W imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwanego dalej „Prezesem Urzędu”) zostało przeprowadzone z urzędu pod sygn. akt RKT-405-13/13/MZ postępowanie wyjaśniające w sprawie wstępnego ustalenia, czy nastąpiło naruszenie uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez wybranych przedsiębiorców będących deweloperami, w tym Przedsiębiorstwo Budowlane Dombud Spółkę Akcyjną z siedzibą w Katowicach (zwana dalej także „Spółką” lub „Przedsiębiorcą”). W toku przedmiotowego postępowania wyjaśniającego zbadane zostały pod kątem naruszenia przepisów ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (zwanej dalej również „ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów”) warunki umów zawieranych przez Spółkę z konsumentami, w oparciu o wykorzystywane w obrocie wzorce umowne.

Analiza ich treści dała podstawy do przyjęcia, iż mogło dojść do naruszenia przez Spółkę przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w związku z tym w dniu 14.11.2013 r. Postanowieniem Nr 1 wszczęte zostało w tej sprawie z urzędu postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów (dowód: karty nr 1-2). Postanowieniem nr 2 z tej samej daty (dowód: karta nr 4) w poczet dowodów zaliczono materiały zgromadzone w toku ww. postępowania wyjaśniającego (dowód: karty nr 6-683).

Przedsiębiorcy postawiono zarzuty naruszenia art. 24 ust. 1 i ust. 2 oraz art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w drodze podejmowania bezprawnych działań godzących w zbiorowe interesy konsumentów polegających:

1. na tym, że w części zawieranych z konsumentami umów deweloperskich nie zamieszczono informacji o terminie zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, co może być niezgodne z art. 22 ust. 1 pkt 16 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) i może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów;

2. na stosowaniu we wzorcu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości postanowienia o treści: „Wskazana w ust. 1 pkt a cena sprzedaży jest ceną ostateczną. Ewentualne zmiany powierzchni lokalu nie mogą być większe niż +/- 1% i nie spowodują zmiany ceny. W przypadku gdy ewentualne zmiany powierzchni lokalu będą większe niż +/- 1%, Kupujący może od umowy odstąpić. Odpowiednie zastosowanie znajduje wówczas uregulowanie zawarte w § 4 ust. 3”, które jest tożsame z postanowieniami wpisanymi 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 (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.), co może stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Przedsiębiorca ustosunkował się do postawionych zarzutów w pismach z dnia 29.11.2013 r. (dowód: karty nr 684-685), z dnia 29.01.2014 r. (dowód: karty nr 689-714), z dnia 31.03.2014 r. (dowód: karty nr 718-732) i z dn. 26.05.2014 r. (dowód: karty nr 742-747).

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, pismem z dnia 14.05.2014 r., Spółka została poinformowana o zakończeniu zbierania materiału dowodowego (dowód: karty nr 735 i 741). W dniu 22.05.2014 r. Spółka skorzystała z prawa do zapoznania się z zebrany materiałem dowodowym (dowód: karty nr 736-739).

### **Stanowisko Spółki**

Odnosząc się do zawiadomienia o wszczęciu postępowania, Spółka w piśmie z dnia 29.11.2013 r., w zakresie zarzutu, o którym mowa w punkcie 1 Postanowienia Nr 1, podniosła, że z przepisu art. 22 ust. 1 pkt 16 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377 - dalej także jako „ustawa deweloperska”) „jasno wynika, że należy wskazać termin odbioru oraz sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze. Podnieść bowiem należy, że żaden z innych punktów art. 22 ww. ustawy nie mówi o konieczności wskazywania w umowie deweloperskiej terminu odbioru, a przecież kwestia terminu odbioru jest dla konsumenta o wiele bardziej istotna niż sprawa samego terminu zawiadomienia o odbiorze. Wskazywanie w umowach deweloperskich wykorzystywanych przez [Spółkę] terminu odbioru i sposobu zawiadomienia o odbiorze jest dla konsumenta lepsze niż wskazywanie jedynie terminu zawiadomienia o odbiorze i sposobu zawiadomienia o odbiorze, bez wskazywania samego terminu odbioru. Wobec powyższego zapisy zawarte w stosowanych przez [Spółkę] umowach deweloperskich nie mogą zostać uznane za godzące w zbiorowe interesy konsumentów, skoro są dla konsumentów bardziej korzystne niż wymaga tego ustawa”. Spółka podniosła także, iż niezrozumiałe jest dla niej, iż „(...) zarzut dotyczy jedynie części umów deweloperskich, gdyż z posiadanych przez nas informacji wynika, że we wszystkich dostarczonych do Urzędu umowach deweloperskich przedmiotowy zapis był analogiczny” (dowód: karta nr 684).

Spółka oświadczyła, iż „(...) pomimo, że nie zgadzamy się z zarzutem wskazanym w pkt 1 pisma z dnia 14 listopada 2013 r.” zmieniła w dn. 29.11.2013 r. treść przedmiotowego postanowienia (dowód: karty nr 684 i 689).

Odnosząc się do zarzutu, o którym mowa w punkcie 2 Postanowienia Nr 1, Spółka oświadczyła, iż nie może zgodzić się z tym zarzutem. Spółka wyjaśniła, że motywem stosowania kwestionowanego postanowienia „(...) był fakt, że z technicznego punktu widzenia w zasadzie nie jest możliwe wybudowanie lokalu/domu jednorodzinnego o powierzchni idealnie zgodnej z powierzchnią wynikającą z projektu. Niemalże w każdym przypadku ostateczna powierzchnia lokalu/domu jednorodzinnego nieznacznie różni się od powierzchni projektowanej, a w ocenie [Spółki] różnica 1% jest na tyle niewielka, że powinna zostać zaakceptowana, zwłaszcza w sytuacji, że w niektórych przypadkach konsument może nabyć, za pierwotnie ustaloną cenę,

lokal/dom jednorodzinny, którego powierzchnia będzie niemal o 1% większa od projektowanej, co bez wątpienia będzie dla niego bardziej korzystne” (dowód: karta nr 685).

Spółka podniosła, że nie zgadza się ze stwierdzeniem, iż stosowane przez nią postanowienie jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców uznanych za niedozwolone. Spółka podniosła, iż powoływane klauzule, wpisane do ww. rejestru, „(...) ustanawiają próg dopuszczalnych - w ramach ceny - zmian wielkości faktycznej powierzchni lokalu w stosunku do powierzchni projektowanej na poziomie 3% i 5%, a zatem o kilkukrotnie wyższym niż próg 1% przewidziany w stosowanej przez [Spółkę] przedwstępnej umowie sprzedaży nieruchomości”. W ocenie Przedsiębiorcy z tego względu nie mogą zostać uznane za tożsame. Spółka podniosła, że „mając na uwadze specyfikę procesu budowlanego wydaje się, że wprowadzenie w umowie przedwstępnej 1% progu różnicy powierzchni faktycznej w stosunku do projektowanej jest jak najbardziej uzasadnione”. Spółka oświadczyła, iż chcąc uniknąć prowadzenia dalszej polemiki na temat zasadności umieszczenia we wzorach przedmiotowego postanowienia, usunęła jego treść, skreślając od dnia 29.11.2013 r. § 3 ust. 1 lit. b (dowód: karty nr 685 i 689). Spółka podkreśliła, iż pomimo tego, że od samego początku nie zgadza się z zarzutami, niezwłocznie pod zapoznaniu się z ich treścią usunęła ze stosowanych umów wszelkie postanowienia budzące wątpliwości (dowód: karta nr 719).

### **Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny.**

Przedsiębiorstwo Budowlane Dombud Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000057133. Przedmiotem działalności Spółki są między innymi roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (dowód: karty nr 20-30, 722-732 i 745-747).

W toku postępowania ustalono, iż Spółka zawiera z konsumentami przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości i umowy deweloperskie. Umowy deweloperskie zawierane są z zastosowaniem wzorców umownych, stosowanych od dnia wejście w życie przepisów ustawy deweloperskiej, czyli od dnia 29.04.2012 r. Przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości zawierane są z zastosowaniem wzorców umownych, których daty rozpoczęcia stosowania w obrocie są różne dla poszczególnych inwestycji: od dn. 3.09.2009 r. do 24.10.2011 r. (dowód: karty nr 6-11).

W toku postępowania stwierdzono, że we wzorcu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości Spółka stosuje postanowienie o treści: „Wskazana w ust. 1 pkt a cena sprzedaży jest ceną ostateczną. Ewentualne zmiany powierzchni lokalu nie mogą być większe niż +/- 1% i nie spowodują zmiany ceny. W przypadku gdy ewentualne zmiany powierzchni lokalu będą większe niż +/- 1%, Kupujący może od umowy odstąpić. Odpowiednie zastosowanie znajduje wówczas uregulowanie zawarte w § 4 ust. 3” (dowód: karty nr 31, 59, 70, 126, 202, 270, 287, 312, 337, 389, 416, 437 i 467).

Ustalono, że w zawieranych z konsumentami umowach deweloperskich nie zamieszczono informacji o terminie zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Informacja taka nie została zamieszczona w treści umów deweloperskich, których kopie przedstawiła Spółka (dowód: karty nr 31-43, 75-125, 166-183, 232-269, 520-549, 566-607, 661-683).

W zawieranych przez Spółkę umowach deweloperskich zamieszczono (§ 4 ust. 2 pkt 1) postanowienie o treści:

- „Przedsiębiorstwo Budowlane ‘DOMBUD’ S.A. z siedzibą w Katowicach zawiadomi nabywcę o odbiorze lokalu, w formie pisemnej lub drogą elektroniczną na adres e-mail (...)” - w przypadku lokali (dowód: karty nr 45, 219, 253, 266, 521, 539, 568, 592 i 662);

- „Przedsiębiorstwo Budowlane ‘DOMBUD’ S.A. z siedzibą w Katowicach zawiadomi nabywcę o odbiorze budynku, w formie pisemnej lub drogą elektroniczną na adres e-mail (...)” - w przypadku domów (dowód: karty nr 76, 91, 109, 144 i 167-168).

W kolejnym punkcie umowy (§ 4 ust. 2 pkt 2) przewidziano, iż „Odbiór lokalu będzie miał miejsce nie wcześniej niż na miesiąc przed terminem aktu notarialnego o którym mowa w § 4.1 pkt 2” albo „Odbiór budynku (przez co rozumie się wydanie w posiadanie) będzie miał miejsce nie wcześniej niż na miesiąc przed terminem aktu notarialnego o którym mowa w § 4.1 pkt 2”. Zgodnie z powołanym § 4.1 pkt 2 umowy deweloperskiej przedstawiciel Spółki zobowiązuje się do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia w ww. budynku odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa własności wyodrębnionego lokalu na rzecz nabywcy w terminie „do dnia [dokładna data dzienna] r. oraz do wydania w posiadanie w/w lokalu”. W przypadku domów jednorodzinnych postanowienie ma analogiczne brzmienie.

Wzorzec umowy deweloperskiej, dla przedsięwzięcia realizowanego w Łaziskach Górnych przy ul. Zacisze, zawiera postanowienie w brzmieniu przedstawionym powyżej (dowód: karty nr 144-145). Spółka przedstawiła kopie dwóch umów faktycznie zawartych z jego wykorzystaniem, przy czym w jednym przypadku (umowa z dn. 22.03.2013 r.) termin został określony i przedmiotowe postanowienie ma treść: „Przedsiębiorstwo Budowlane ‘DOMBUD’ S.A. z siedzibą w Katowicach zawiadomi nabywcę o odbiorze budynku, w formie pisemnej lub drogą elektroniczną na adres e-mail (...) na 10 (dziesięć) dni przed planowanym terminem odbioru budynku” (dowód: karta nr 186). W drugiej z umów, zawartej w dn. 18.03.2013 r., termin zawiadomienia o odbiorze nie został określony (dowód: karty nr 167-168).

W dniu 29.11.2013 r. Spółka zmodyfikowała treść wzorców umów deweloperskich nadając § 4 ust. 2 pkt 1 następujące brzmienie: „Strony umowy zgodnie postanawiają, że: 1) Przedsiębiorstwo Budowlane „Dombud” S.A. z siedzibą w Katowicach zawiadomi nabywcę o odbiorze lokalu, w formie pisemnej lub drogą elektroniczną na wskazany adres e-mail .... Zawiadomienie nabywcy o odbiorze lokalu, wskazujące termin jego odbioru, nastąpi co najmniej na 7 dni przed terminem odbioru tegoż lokalu”. Jednocześnie Spółka oświadczyła, że analogiczne postanowienie znalazło się w umowach deweloperskich dotyczących domów jednorodzinnych (dowód: karty nr 684-685).

W dniu 29.11.2013 r. Spółka zmodyfikowała treść wzorca przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, poprzez usunięcie dotychczasowego postanowienia § 3 ust. 1 lit. b, przewidującego, iż ewentualne zmiany powierzchni lokalu nie mogą być większe niż +/- 1% i nie spowodują zmiany ceny, a w przypadku gdy ewentualne zmiany powierzchni lokalu będą większe niż +/- 1%, kupujący może od umowy odstąpić (dowód: karty nr 685 i 689).

Spółka przedstawiła zmienione wzorce umowy deweloperskiej i przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości (dowód: karty nr 690-714).

W toku postępowania ustalono, że przychód Spółki uzyskany w 2013 r. wyniósł [tajemnica przedsiębiorcy], w tym z tytułu działalności deweloperskiej [tajemnica przedsiębiorcy]. Przychód Spółki ustalono na podstawie zeznania o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2013 (dowód: karty nr 719-721).

## **Prezes Urzędu zważył, co następuje.**

W pierwszej kolejności konieczne jest ustalenie, czy w okolicznościach przedmiotowej sprawy doszło do **naruszenia interesu publicznoprawnego**. Zgodnie z przepisem art. 1 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, celem regulacji w niej przyjętej jest zapewnienie rozwoju i ochrony konkurencji, a także podejmowana w interesie publicznym ochrona przedsiębiorców narażonych na stosowanie praktyk ograniczających konkurencję i ochrona interesów konsumentów. Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów ma zatem

charakter publicznoprawny i służy ochronie interesu ogólnospołecznego; w odniesieniu do przedsiębiorców chroni konkurencję, a w odniesieniu do konsumentów ich interesy jako zjawiska o charakterze instytucjonalnym, zbiorowym. Instrumenty w niej przewidziane mogą być stosowane jedynie wówczas, gdy na skutek działań sprzecznych z przepisami prawa naruszony został interes publiczny. Ma to miejsce w szczególności wtedy, gdy określonymi działaniami dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku, względnie, gdy wywołują one na rynku niekorzystne zjawiska (wyrok Sądu Antymonopolowego z dn. 24 października 1991 r., sygn. akt XV Amr 8/90).

O naruszeniu interesu publicznoprawnego w przedmiotowej sprawie świadczy fakt, iż objęte zarzutem działanie przedsiębiorcy wymierzone jest w szeroki krąg uczestników rynku. Jest ono skierowane do członków określonej zbiorowości tj. wszystkich rzeczywistych odbiorców oferowanych przez Spółkę domów i lokali mieszkalnych. Negatywne skutki wynikające z zakwestionowanej praktyki godzą zatem w szeroki i bliżej nieokreślony krąg konsumentów, będących najsłabszymi uczestnikami obrotu gospodarczego. Zachowanie Spółki skutkuje zatem znacznym stopniem zagrożenia interesu publicznoprawnego, co wynika z powszechnego charakteru stosowanej przez Spółkę praktyki.

W tym stanie rzeczy uznać należy, że w niniejszej sprawie ma miejsce naruszenie przez Spółkę interesu publicznoprawnego, co uzasadnia ocenę jej zachowania na rynku w świetle przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zakazane jest stosowanie praktyk naruszających **zbiorowe interesy konsumentów**. Stosownie do art. 24 ust. 2 ww. ustawy przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 101); 2) naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji; 3) nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji. Art. 24 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przewiduje natomiast, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. Konsumentem w rozumieniu ww. ustawy jest osoba fizyczna dokonująca czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową, zgodnie z art. 22<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego w związku z art. 4 pkt 12 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zbiorowe interesy konsumentów podlegają zatem ochronie przed wymierzonymi w nie naruszeniami polegającymi na sprzecznych z prawem działaniach przedsiębiorców. Uznanie określonego działania przedsiębiorcy za niezgodne z zakazem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów wymaga wykazania, że spełnione zostały kumulatywnie 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,
- zachowanie przedsiębiorcy nosi znamiona bezprawności.

#### 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. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 672 ze zm.) wynika, że przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba

prawna oraz jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną - wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą.

W rozważanym przypadku podmiot będący stroną postępowania bez wątplenia posiada status przedsiębiorcy, gdyż jest to spółka prawa handlowego prowadząca działalność gospodarczą na podstawie wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, a więc podmiot prawa odznaczający się wyodrębnieniem organizacyjnym i majątkowym, prowadzący we własnym imieniu działalność gospodarczą. W związku z powyższym Prezes Urzędu uznał, że Przedsiębiorstwo Budowlane Dombud Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Tym samym Prezes Urzędu stwierdził, że pierwsza przesłanka niezbędna do uznania działań Spółki za niezgodne z zawartym w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów zakazie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów została spełniona.

#### Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów

Kolejną przesłanką, jaką należy wziąć pod uwagę w niniejszej sprawie jest udowodnienie, iż kwestionowane zachowanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów oraz, że narusza zbiorowe interesy konsumentów.

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie objaśnia znaczenia pojęć „godzenia w interesy konsumentów” oraz „zbiorowego interesu konsumentów”. Należy przyjąć, że interesem, który podlega ochronie na podstawie art. 24 powołanej ustawy jest interes prawny, rozumiany jako określone potrzeby konsumenta uznane przez ustawodawcę za godne ochrony. Działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów wtedy, gdy wywołuje negatywne skutki w sferze ich praw i obowiązków.

Wskazówki co do tego, jak należy pojmować zbiorowy interes konsumentów zawarte są natomiast w art. 24 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, który stanowi, że nie jest zbiorowym interesem suma indywidualnych interesów konsumentów. W wyroku z dnia 10 kwietnia 2008 r. (sygn. akt III SK 27/07) Sąd Najwyższy wskazał, iż wystarczające dla stwierdzenia, że ma miejsce naruszenie zbiorowych interesów konsumentów powinno być 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. W ww. wyroku Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, iż sformułowanie „nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów” należy rozumieć w ten sposób, że liczba indywidualnych konsumentów, których interesy zostały naruszone nie decyduje o tym, czy dana praktyka narusza zbiorowe interesy konsumentów. Praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest bowiem takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalność zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy, do której adresowane są zachowania przedsiębiorcy w taki sposób, iż potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy.

Zgodnie z powołanym wyrokiem Sądu Najwyższego przez interes zbiorowy należy rozumieć zatem interes dotyczący konsumentów jako określonej zbiorowości. Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów ma miejsce wówczas, gdy negatywnymi skutkami działań przedsiębiorcy dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku, mających status konsumentów. Do naruszenia zbiorowego interesu konsumentów konieczne jest, żeby działanie przedsiębiorcy było skierowane nie do konkretnej osoby, lecz do grupy adresatów wyodrębnionych za pomocą wspólnego dla nich kryterium. Działanie o takim charakterze jest w stanie wywołać niekorzystne następstwa nie tylko w odniesieniu do konkretnych konsumentów, lecz wobec każdego z członków danej zbiorowości. Przy tym zaistnienie przesłanki naruszenia zbiorowego interesu konsumenta nie jest bezpośrednio uzależnione od liczby konsumentów, których interesy zostały rzeczywiście naruszone wskutek działań przedsiębiorcy. Istotne jest to, że przedmiotowe działanie

może zagrozić, przynajmniej potencjalnie, interesom pewnego kręgu nieprofesjonalnych uczestników rynku.

### Bezprawność działań

Ostatnią z przesłanek, jakie należy rozważyć w celu udowodnienia naruszenia zakazu określonego w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jest bezprawność podejmowanych przez przedsiębiorcę zachowań. Bezprawność ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującymi przepisami prawa. Praktyki przedsiębiorcy, by zakwalifikować je jako naruszające zbiorowe interesy konsumentów „muszą być zatem wymierzone w uprawnienia, jakie konsumentom przyznają obowiązujące przepisy prawa”<sup>1</sup>.

Porządek prawny, którego naruszenie może wypełniać dyspozycję art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, obejmuje normy prawa powszechnie obowiązującego, a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów<sup>2</sup>. Same przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Art. 24 tej ustawy nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, lecz powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw. Na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem<sup>3</sup>.

W art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów ustawodawca wskazał przykładowe rodzaje praktyk, które naruszają zbiorowe interesy konsumentów, zaliczając do nich stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji, nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji. Stosowanie postanowień wzorców umów wpisanych do ww. rejestru stanowi wyjątek od przedstawionej powyżej zasady korzystania z przepisów innych ustaw w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności. Bezprawne działanie przedsiębiorcy stosującego wzorzec umowy uznany przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za abuzywny oraz wpisany do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 Kodeksu postępowania cywilnego) stanowi naruszenie zbiorowych interesów konsumentów i daje podstawę do uruchomienia postępowania w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów na podstawie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Oznacza to, że zachodzi podstawa do realizacji ochrony interesów konsumentów przed niedozwolonymi postanowieniami wzorca umowy w trybie postępowania administracyjnego<sup>4</sup>.

Podkreślenia wymaga także, że bezprawność jest kategorią obiektywną. Rozważenia przy ocenie bezprawności wymaga zatem kwestia, czy zachowanie przedsiębiorcy było zgodne, czy też niezgodne z obowiązującymi zasadami porządku prawnego. O bezprawności działania decyduje całokształt okoliczności konkretnego stanu faktycznego<sup>5</sup>. Dla stwierdzenia bezprawności działania przedsiębiorcy bez znaczenia pozostaje ponadto strona podmiotowa czynu, a zatem wina sprawcy (w znaczeniu subiektywnym, oznaczającym wadliwość procesu decyzyjnego sprawcy) i stopień tej winy (umyślność bądź nieumyślność), a także świadomość istnienia naruszonych norm prawnych.

### **Ad I**

---

<sup>1</sup> Uchwała SN z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06), OSNP 2007/1-2/35. Por. również: M. Szydło: Publicznoprawna ochrona zbiorowych interesów konsumentów, Monitor Prawniczy nr 2004/17/791.

<sup>2</sup> Wyrok SOKiK z dnia 13 listopada 2007 r. (sygn. akt XVII AmA 45/07).

<sup>3</sup> Por. wyrok SOKiK z dnia 23 czerwca 2006 r. (sygn. akt XVIII AmA 32/05).

<sup>4</sup> K. Kohutek, M. Sieradzka „Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz”, komentarz do art. 24, Warszawa 2008.

<sup>5</sup> Wyrok SN z dnia 8 maja 2002 r. (sygn. akt I PKN 267/2001).



W przedmiotowym postępowaniu pierwszy postawiony Spółce zarzut stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o jakiej mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów dotyczy braku, w części zawieranych z konsumentami umów deweloperskich, informacji o terminie zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Analizując **przesłankę bezprawności** kwestionowanego zachowania Spółki należy wskazać, iż na podstawie art. 22 ust. 1 pkt 16 ustawy deweloperskiej umowa deweloperska zawiera w szczególności „termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego”. Użycie sformułowania „zawiera w szczególności” oznacza, że wyliczenie z art. 22 ust. 1 tej ustawy nie stanowi listy zamkniętej, a umowa deweloperska może zawierać także inne elementy. Niemniej jednak objęcie umową deweloperską elementów określonych w katalogu, przewidzianym art. 22 ust. 1 stanowi ustawowe minimum, które musi być zachowane.

W części zawieranych przez Spółkę umów deweloperskich zamieszczono (§ 4 ust. 2 pkt 1) postanowienie o treści:

- „Przedsiębiorstwo Budowlane ‘DOMBUD’ S.A. z siedzibą w Katowicach zawiadomi nabywcę o odbiorze lokalu, w formie pisemnej lub drogą elektroniczną na adres e-mail (...)” - w przypadku umów dotyczących lokali;
- „Przedsiębiorstwo Budowlane ‘DOMBUD’ S.A. z siedzibą w Katowicach zawiadomi nabywcę o odbiorze budynku, w formie pisemnej lub drogą elektroniczną na adres e-mail (...)” - w przypadku umów dotyczących domów (budyneków).

W kolejnym punkcie umowy przewidziano, iż „Odbiór lokalu będzie miał miejsce nie wcześniej niż na miesiąc przed terminem aktu notarialnego o którym mowa w § 4.1 pkt 2” albo „Odbiór budynku (przez co rozumie się wydanie w posiadanie) będzie miał miejsce nie wcześniej niż na miesiąc przed terminem aktu notarialnego o którym mowa w § 4.1 pkt 2”. Zgodnie z powołanym § 4.1 pkt 2 umowy deweloperskiej przedstawiciel Spółki zobowiązuje się do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia w ww. budynku odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa własności wyodrębnionego lokalu na rzecz nabywcy w terminie „do dnia [dokładna data dzienna] r. oraz do wydania w posiadanie w/w lokalu”. W przypadku domów jednorodzinnych postanowienie ma analogiczne brzmienie.

W ww. postanowieniach wskazano sposób zawiadomienia konsumenta o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, a także termin odbioru lokalu, jednak nie wskazano terminu w jakim ma nastąpić zawiadomienie o odbiorze.

Na podstawie art. 27 ust. 1 ustawy deweloperskiej przeniesienie na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 tej ustawy, poprzedzone jest odbiorem lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego przez nabywcę, który następuje po zawiadomieniu o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego, przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu, albo na podstawie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Odbiór dokonywany jest w obecności nabywcy (art. 27 ust. 2). Ani ten ani inne przepisy ustawy deweloperskiej nie określają terminu zawiadomienia, a ściślej nie przewidują żadnego minimalnego okresu, jaki musi upłynąć od zawiadomienia nabywcy o odbiorze do dnia tego odbioru. Jak z tego wynika określenie długości tego terminu pozostawiono stronom umowy.

Brak zgłoszenia się nabywcy w celu odbioru lokalu albo domu jednorodzinnego wiąże się z określonymi konsekwencjami, mogącymi prowadzić do odstąpienia dewelopera od umowy. Zgodnie z art. 29 ust. 5 ustawy deweloperskiej deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo, o którym mowa w art. 1, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

W literaturze zwrócono uwagę, iż zawiadomienie nabywcy o odbiorze, dokonane z naruszeniem postanowień umowy deweloperskiej (na przykład ze wskazaniem terminu krótszego niż określony w umowie) nie może być uważane za skuteczne, a nabywca nie jest w takim wypadku obowiązany stawić się do odbioru i nie ponosi jakichkolwiek negatywnych konsekwencji w związku z brakiem stawiennictwa. Konsekwencje niezgodnego z umową zawiadomienia nabywcy o odbiorze będą obciążać dewelopera<sup>6</sup>. Ponadto podkreśla się, że zawiadomienie o odbiorze musi umożliwiać nabywcy uczestnictwo w tym odbiorze, wobec czego „(...) zawiadomienie o odbiorze powinno być dokonane ze stosownym wyprzedzeniem, a ponadto w taki sposób, by zawiadomienie zostało skutecznie doręczone. Szczegółowe zasady dotyczące zawiadamiania nabywcy powinny zostać w związku z tym określone w umowie deweloperskiej. Umowa deweloperska powinna określać sposób/sposoby doręczenia zawiadomienia o odbiorze (listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, pocztą kurierską, osobiście za potwierdzeniem odbioru), wskazywać adres, na który doręczenie powinno nastąpić (adres do korespondencji), termin pomiędzy wysłaniem/doręczeniem zawiadomienia i wyznaczonym terminem odbioru”<sup>7</sup>.

Zakończenie przedsięwzięcia deweloperskiego umożliwia wezwanie nabywcy do odbioru lokalu lub domu. „Konieczne staje się więc wskazanie terminu i sposobu wezwania nabywcy do odbioru (art. 22 ust. 1 pkt 16 [ustawy deweloperskiej]). Wezwanie do odbioru przez dłużnika umożliwia weryfikację jakości przedmiotu świadczenia przez wierzyciela i świadczy o jego spełnieniu. Dlatego przekroczenie przed dewelopera terminu do wezwania nabywcy do odbioru uzasadniać może obawę, że przedmiot świadczenia nie jest w ogóle zrealizowany (...)”<sup>8</sup>. W umowach deweloperskich „(...) określeniu podlegają terminy zawiadomienia nabywcy o odbiorze domu jednorodzinnego lub lokalu oraz przeniesienia własności nieruchomości na nabywcę. (...) Wymóg wskazywania terminu zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w treści dokumentu umowy deweloperskiej wynika z art. 22 ust. 1 pkt 16 [ustawy deweloperskiej]”<sup>9</sup>.

Brak takiej informacji w treści umowy deweloperskiej może pozwolić deweloperowi na swobodne ustalanie terminu zawiadomienia o odbiorze, mimo że powołany wyżej przepis wyraźnie nakazuje określić termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Nie sposób zgodzić się ze stwierdzeniem podnoszonym przez Spółkę, że przepis ten dotyczy samego terminu odbioru, a nie zawiadomienia o tym terminie, gdyż w przedmiotowym przepisie ustawodawca nie użył sformułowania „termin odbioru lokalu (domu)”, a „termin” (jak i „sposób”) odnoszą się do „zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego”.

W tym miejscu należy zauważyć, że zarzut nie dotyczy wszystkich umów deweloperskich dla przedsięwzięcia realizowanego w Łaziskach Górnych przy ul. Zacisze. Wprawdzie we wzorcu umowy deweloperskiej zamieszczono postanowienie w brzmieniu omówionym wyżej, ale w kopii jednej z umów, zawartych przez Spółkę, termin został określony i przedmiotowe postanowienie ma treść: „Przedsiębiorstwo Budowlane ‘DOMBUD’ S.A. z siedzibą w Katowicach zawiadomi nabywcę o odbiorze budynku, w formie pisemnej lub drogą elektroniczną na adres e-mail (...) na 10 (dziesięć) dni przed planowanym terminem odbioru budynku”.

Wobec powyższego zachowanie Przedsiębiorcy świadczy o braku realizacji obowiązku wynikającego z art. 22 ust. 1 pkt 16 ustawy, deweloperskiej, co stanowi działanie **bezprawne**, określone w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

---

<sup>6</sup> Andrzej Burzak, Małgorzata Okoń, Piotr Pałka „Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego”, Lex 2012, komentarz do art. 27, teza 10.

<sup>7</sup> Andrzej Burzak, Małgorzata Okoń, Piotr Pałka „Ochrona praw...”, komentarz do art. 22.

<sup>8</sup> Agnieszka Goldiszewicz „Treść i charakter prawny umowy deweloperskiej”, Lex, Warszawa 2013, str. 42.

<sup>9</sup> Agnieszka Goldiszewicz „Treść...”, str. 151.

Zachowanie Spółki **godzi w interesy konsumentów**, gdyż brak realizacji obowiązku informacyjnego powoduje pogorszenie sytuacji konsumentów, którzy w opisanej wyżej sytuacji nie uzyskują informacji, która zgodnie z przepisami ustawy deweloperskiej powinna znaleźć się w umowie deweloperskiej. Zakwestionowane zachowanie Spółki dotyczy zbiorowego interesu konsumentów, gdyż skierowane jest do szerokiego ich kręgu. Stosowana praktyka wymierzona jest we wszystkich rzeczywistych konsumentów - stron umów deweloperskich, jak również we wszystkich jego potencjalnych kontrahentów, którzy mogą zawrzeć taką umowę. Zakwestionowane zachowanie podejmowane jest w sposób powtarzalny i powszechny, co wynika zresztą z samego charakteru umów, jakie Spółka zawiera z konsumentami.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, iż kwestionowane zachowanie Spółki **stanowi praktykę** naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o jakiej mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Stosownie do art. 26 ust. 1 powołanej ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu wydaje decyzje o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania, jeżeli stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art. 24 tej ustawy. Spółka zmieniła treść wzorca umownego, na podstawie którego zawierane są umowy deweloperskie. W toku postępowania Spółka nie aneksowała (nie wymieniła) umów zawartych z konsumentami na podstawie wzorców, które nie zawierają przedmiotowych informacji. W tym miejscu podkreślić należy, iż przedmiotowa praktyka dotyczy umowy, a nie wzorca umowy. W związku z tym jej zaniechania nie można stwierdzić z chwilą wprowadzenia do obrotu gospodarczego nowego wzorca umowy, ale dopiero z chwilą wyeliminowania z obrotu wszystkich zawartych i wykonywanych umów, to jest przesłania lub dostarczenia w inny sposób do odbiorców usług projektów aneksów do umów albo projektów nowych umów.

W związku z powyższym orzeczono jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

## **Ad II**

W przedmiotowym postępowaniu drugi postawiony Spółce zarzut stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o jakiej mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów dotyczy stosowania we wzorcu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości postanowienia o następującej treści: „Wskazana w ust. 1 pkt a cena sprzedaży jest ceną ostateczną. Ewentualne zmiany powierzchni lokalu nie mogą być większe niż +/- 1% i nie spowodują zmiany ceny. W przypadku gdy ewentualne zmiany powierzchni lokalu będą większe niż +/- 1%, Kupujący może od umowy odstąpić. Odpowiednie zastosowanie znajduje wówczas uregulowanie zawarte w § 4 ust. 3”.

Analizując **przesłankę bezprawności** kwestionowanego zachowania Spółki należy wskazać, iż w wyroku z dnia 20.05.2008 r. Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (sygn. akt XVII AmC 107/07) uznał za niedozwolone postanowienie 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”, które zostało w dn. 22.07.2008 r. wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, pod pozycją nr 1478.

W wyroku z dnia 12.11.2007 r. Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (sygn. akt XVII AmC 108/07) uznał za niedozwolone postanowienie o treści: „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 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 dokonanych obmiarze”, które zostało w dn. 27.11.2008 r. wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, pod pozycją nr 1540.

W uzasadnieniu tego wyroku sąd stwierdził, że „W ocenie Sądu, zastosowanie powyższej klauzuli we wzorcu umowy z konsumentem powoduje, że konsument będzie zobowiązany do zaakceptowania faktu, że powierzchnia zakupionego lokalu jest inna od powierzchni przewidzianej w umowie. W ocenie Sądu, prawa konsumenta zostaną naruszone zarówno wtedy jeżeli okaże się, że powierzchnia przedmiotowego lokalu jest do 3% mniejsza od powierzchni umówionej jak również wtedy gdy okaże się że powierzchnia jest do 3% większa od zakładanej w umowie. (...) W rażącej sprzeczności z interesem konsumenta stoi możliwość przeniesienia na niego własności mieszkania o mniejszej powierzchni, niż to, za które zapłacił. (...) W ocenie Sądu nieprzekonywający jest argument strony pozwanej, że pozwana musiała ustalić jakiś próg ewentualnej zmiany powierzchni lokalu.”

Ponadto, w wyroku z dnia 27.12.2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (sygn. akt XVII AmC 77/11) uznał za niedozwolone postanowienie o treści: „Stronie zobowiązanej do kupna przysługuje prawo do odstąpienia od zakupu danego lokalu mieszkalnego w terminie do 3 dni po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego w przypadku, gdyby powierzchnia przedmiotowego lokalu mieszkalnego różniła się od powierzchni zakładanej w projekcie o więcej niż +/- 5%”, które zostało w dn. 30.08.2012 r. wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, pod pozycją nr 3665.

Na podstawie ww. postanowień deweloper, przy zmniejszeniu się albo zwiększeniu powierzchni domu/lokalu, pozbawia konsumenta możliwości obniżenia ceny lub odstąpienia od umowy, gdy zmiana ta nie przekroczy wskazanego progu (wskaźnika procentowego). Konsument zostaje pozbawiony możliwości otrzymania mieszkania (domu) o powierzchni przez siebie wybranej.

W stosowanym postanowieniu Spółka określiła sytuację, w której wystąpi różnica pomiędzy projektowaną powierzchnią domu lub lokalu mieszkalnego a rzeczywistą powierzchnią faktycznie wykonanej inwestycji, przy czym różnica ta wyniesie 1% powierzchni bądź mniej. Różnica ta dotyczy całego lokalu lub domu (ogółu powierzchni), czyli może być np. sumą różnic kilku pomieszczeń, to jest niektóre pomieszczenia mogą być większe przy jednoczesnym zmniejszeniu innych.

Jeżeli różnica wyniesie 1% lub mniej, konsumentowi nie przysługuje prawo odstąpienia od umowy ani też nie przewidziano żadnych zmian ustalonej wcześniej ceny. W umowie brak jest postanowienia nakładającego na dewelopera obowiązek obniżenia ceny, jeżeli powierzchnia okaże się mniejsza o 1% (lub mniej) w stosunku do wartości określonych w umowie. Konsument w sytuacji, gdy powierzchnia domu/lokalu będzie mniejsza o 1% (lub mniej) nie będzie miał prawa do odstąpienia od umowy ani nie ulegnie zmianie cena.

W tym miejscu warto wskazać, iż w uzasadnieniu wyroku z dnia 28.07.2011 r.<sup>10</sup> (sygn. akt XVII AmC 1334/10) Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów stwierdził, że „(...) postanowienie tej treści jest sprzeczne z fundamentalnymi zasadami prawa

<sup>10</sup> Na jego podstawie do rejestru klauzul niedozwolonych wpisane zostało w dn. 7.11.2011 r., pod nr 2703, postanowienie „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”.

zobowiązań, w szczególności z wyrażoną w art. 354 § 1 k.c. zasadą wykonania zobowiązania zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu i ewentualnie ustalonym zwyczajom. W przypadku zobowiązania, którego treścią jest wybudowanie lokalu, treść tego zobowiązania kształtowana jest nie tylko wolą stron, lecz także przepisami o charakterze administracyjnym, w szczególności z zakresu szeroko pojętego prawa budowlanego. Podstawą wykonania przedmiotu świadczenia w przypadku lokalu rozumianego jako część budynku jest projekt budowlany. Określa on wszystkie parametry techniczne budynku. Ich zachowanie w procesie budowlanym winno skutkować nie tylko wybudowaniem budynku w sposób zgodny ze sztuką budowlaną, lecz także spełnieniem świadczenia zgodnie z treścią zaciągniętego zobowiązania. Dotyczy to także powierzchni lokalu. W świetle powyższych uwag analizowane postanowienie wzorca umowy, które w istocie uprawnia przedsiębiorcę do nienależytego wykonania zobowiązania w określonym we wzorcu zakresie, zasługuje na negatywną ocenę zarówno z punktu widzenia prawa zobowiązań, jak również dobrych obyczajów. Podzielić należy stanowisko powoda, że to postanowienie wzorca umowy stanowi niedozwolone postanowienie wzorca umowy tak w świetle klauzuli generalnej z art. 385<sup>1</sup> 1 k.c., jak również w rozumieniu art. 385<sup>3</sup> pkt 19 i 20 k.c. (...) Nie ulega wątpliwości, że w przypadku umowy sprzedaży lokalu jego powierzchnia należy do zespołu istotnych cech świadczenia z takiej umowy. (...) Przedmiotowe postanowienie uprawnia przedsiębiorcę do zmiany tej istotnej cechy przedmiotu jego świadczenia, a ściślej mówiąc, zmusza konsumenta do zaakceptowania nienależytego wykonania zobowiązania przez przedsiębiorcę. (...) Nie można także przyjąć, że po stronie przedsiębiorcy istnieją ważne powody, pozwalające uznać zmianę istotnej cechy przedmiotu świadczenia, jaką jest powierzchnia lokalu. Na taką kwalifikację nie zasługują podnoszone przez pozwanego okoliczności braku obowiązujących norm dotyczących pomiarów powierzchni lokali oraz gołosłowne twierdzenie, że nie ma możliwości wybudowania lokalu o powierzchni przewidzianej w projekcie budowlanym. Nawet jeżeli realia procesu budowlanego są tego rodzaju, że powierzchnia lokalu uzyskanego po jego wybudowaniu odbiega w jakimkolwiek stopniu od założeń projektu budowlanego, nie upoważnia to przedsiębiorcy do sformułowania treści wzorca w taki sposób, że konsument zostaje obciążony kosztami związanymi z trudnościami technicznymi występującymi w trakcie budowy lokalu. (...) Ponadto w razie wybudowania lokalu o powierzchni mniejszej od projektowanej może okazać się, że świadczenie przedsiębiorcy w takim kształcie nie odpowiada celowi ekonomicznemu konsumenta, który mimo to zobowiązany będzie to świadczenie przyjąć. Niższa cena lokalu w takim przypadku nie zawsze będzie rekompensować deficyt jego powierzchni”.

W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienie stosowane przez Spółkę i ww. klauzule wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, należy uznać za tożsame, pomimo istniejących różnic w sformułowaniu postanowień. Różnice te nie mają znaczenia dla treści przedmiotowych klauzul, nie wpływają bowiem na cel, jakiemu mają służyć przedmiotowe klauzule, pozwalające przedsiębiorcom na zmianę istotnych cech przedmiotu umowy w zakresie powierzchni lokalu albo domu, co może spowodować, że klient będzie zobowiązany do kupienia lokalu (domu) mającego inne cechy niż te, które zadecydowały o jego wyborze na etapie zawierania umowy. Postanowienie kwestionowane w niniejszej decyzji jest tożsame z wyżej przytoczonymi klauzulami wpisanymi do rejestru z uwagi na tożsamość skutków, jakie wywołuje w stosunku do konsumenta.

Stwierdzono zatem, że Spółka stosuje postanowienie wzorca umownego uznanego za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, a zatem, że jej działania mają charakter bezprawny.

W tym miejscu należy wspomnieć o opinii biegłego, wykorzystanej w postępowaniu administracyjnym, prowadzonym przez Prezesa Urzędu i zakończonym wydaniem Decyzji Nr DDK-17/2010 z dnia 3.12.2010 r.<sup>11</sup> W uzasadnieniu tej decyzji zwrócono uwagę, że z

---

<sup>11</sup> Opublikowana w biuletynie informacji publicznej na stronie uokik.gov.pl.

przedmiotowej opinii biegłego wynika, iż ewentualne wystąpienie różnicy w powierzchni projektowanej do powykonawczej na wskazanych w opinii poziomach będzie miało charakter nadzwyczajny. Tym samym należy przyjąć za biegłym, iż obecny poziom techniki budowlanej umożliwi przedsiębiorcy przy zachowaniu należytej staranności zminimalizowanie wystąpienia ewentualnych różnic pomiędzy powierzchnią projektowaną, a powykonawczą lokali, które teoretycznie mogą mieć miejsce ze względu na charakter procesu budowlanego. Wynikająca z tego charakteru możliwość wystąpienia odchyłek wymiarów elementów budynku jest dobrze znana projektantom i wykonawcom budynków. Na podstawie tej wiedzy już na etapie ustalania powierzchni projektowanego mieszkania można określić wymiary z uwzględnieniem odchyłek w taki sposób, aby powierzchnia powykonawcza lokalu różniła się od projektowanej w minimalny sposób. Wykonawcy mogą (z uwzględnieniem dostępnej wiedzy o wielkościach występujących odchyłek i ich wpływie na wielkość mieszkań) zminimalizować różnice pomiędzy powierzchnią projektowaną, a powierzchnią powykonawczą mieszkań. Redukcja różnicy pomiędzy deklarowaną, a ostateczną powierzchnią mieszkania (dostarczoną klientowi) jest więc kwestią zachowania staranności wykonania przez wykonawców.

Zachowanie Spółki **godzi w interesy konsumentów**, gdyż wprowadzenie do wzorca umowy analizowanej klauzuli powoduje pogorszenie sytuacji konsumentów, ponieważ mogą oni zostać pozbawieni prawa do odstąpienia od umowy przedwstępnej w opisanych wyżej okolicznościach i zobowiązani do zaakceptowania faktu, że powierzchnia wybudowanego domu lub mieszkania jest inna od powierzchni przewidzianej w umowie.

W przedmiotowej sprawie zakwestionowane zachowanie Spółki dotyczy zbiorowego interesu konsumentów, gdyż skierowane jest do szerokiego ich kręgu. Stosowana praktyka wymierzona jest zatem we wszystkich rzeczywistych kontrahentów Spółki, z którymi zawarto umowy przedwstępnej na podstawie wzorca zakwestionowanego w toku niniejszego postępowania, jak również we wszystkich jej potencjalnych kontrahentów. Zakwestionowane zachowania podejmowane są w sposób powtarzalny i powszechny, co wynika zresztą z samej natury wzorca umowy, jakim posługuje się Spółka w obrocie gospodarczym.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, iż kwestionowane zachowanie Spółki **stanowi praktykę** naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o jakiej mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Spółka w dniu 29.11.2013 r. zaprzestała stosowania dotychczasowego wzorca przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości i wprowadziła do obrotu zmieniony wzorzec, nie zawierający postanowienia zakwestionowanego przez Prezesa Urzędu. Powyższe dało podstawy do przyjęcia, że z tym dniem doszło do **zaniechania** stosowania rozważanej praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Stosownie do art. 26 ust. 1 powołanej ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu wydaje decyzje o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania, jeżeli stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art. 24 tej ustawy. Na podstawie art. 27 ust. 1 i ust. 2 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 tym przypadku Prezes Urzędu wydaje decyzje o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania.

W związku z powyższym orzeczono jak w punkcie II sentencji niniejszej decyzji.

### Ad III

Zgodnie z treścią art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, **karę pieniężną** w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia

kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 tejszej ustawy.

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie zawiera zamkniętego katalogu przesłanek, od których uzależniana jest wysokość nakładanych na przedsiębiorców kar. Norma prawna wynikająca z art. 111 ww. ustawy stanowi jedynie, iż przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych, o których mowa między innymi w art. 106 należy uwzględnić w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy. Wskazać również należy, że kara pieniężna może być nałożona na przedsiębiorcę niezależnie od tego, czy dopuścił się naruszenia przepisów ustawy umyślnie, czy też nieumyślnie. Nałożona przez Prezesa Urzędu kara powinna ponadto pełnić funkcję represyjną (tj. stanowić dolegliwość za naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów), a także prewencyjną, dyscyplinującą, tj. zapobiegać podobnym naruszeniom w przyszłości.

W niniejszej decyzji Prezes Urzędu stwierdził stosowanie przez Spółkę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o jakiej mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Powyższe daje podstawy do nałożenia na Spółkę kary pieniężnej określonej w art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Podstawą obliczenia wysokości niniejszej kary jest przychód osiągnięty przez Spółkę w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, tj. w 2013 roku. Przychód osiągnięty przez Spółkę w 2013 r. wyniósł *[tajemnica przedsiębiorcy]*, w związku z czym maksymalna kara, jaka mogłaby w niniejszym przypadku zostać wymierzona, to kara w wysokości *[tajemnica przedsiębiorcy]* zł. Przychód z działalności deweloperskiej, a więc z działalności, w związku z prowadzeniem której postawiono Spółce zarzuty naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, wyniósł *[tajemnica przedsiębiorcy]*, co stanowi około *[tajemnica przedsiębiorcy]* % przychodu Spółki osiągniętego w 2013 roku.

Ustalając wysokość kary pieniężnej Prezes Urzędu w pierwszej kolejności przeprowadził ocenę wagi stwierdzonego naruszenia 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.

Kara wymierzana jest w związku ze stosowaniem praktyki, opisanej powyżej w punkcie I sentencji niniejszej decyzji, polegającej na nie zamieszczaniu informacji o terminie zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, co jest niezgodne z art. 22 ust. 1 pkt 16 ustawy deweloperskiej.

Nakładając karę pieniężną, Prezes Urzędu wziął pod uwagę konieczność ustalenia, czy naruszenie dokonane było umyślne czy też nieumyślnie. Konieczność brania pod uwagę tej przesłanki w przypadku stosowania kar pieniężnych wynika z art. 106 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Z tego względu nakładając karę pieniężną, uwzględniono całokształt okoliczności sprawy, które wskazywać mogą na nieumyślny charakter naruszenia przez Przedsiębiorcę w zakresie praktyki określonej w punkcie I sentencji decyzji. W zgromadzonym materiale dowodowym nie ma dowodów intencji wskazującej na umyślne naruszenia zbiorowych interesów konsumentów. Zebrane w trakcie postępowania wyjaśnienia i informacje wskazują na wspomniane wyżej nieumyślne działanie. Pomimo tego, jak wskazano powyżej, samo stwierdzenie nieumyślności zakwestionowanej praktyki stanowi podstawę do nałożenia kary pieniężnej.

Oceniając wagę naruszenia Prezes Urzędu miał na względzie, iż zakwestionowana praktyka wymierzona była we wszystkich konsumentów korzystających z oferty dewelopera, a zatem miała

charakter powszechny, jednakże deweloper nie wypełniając obowiązku informacyjnego, nie pozbawiał jednocześnie konsumentów przysługujących im uprawnień, z tego względu uciążliwość stwierdzonego naruszenia była umiarkowana. Prezes Urzędu uwzględnił, iż naruszenie przez Spółkę zbiorowych interesów konsumentów miało miejsce na etapie zawierania kontraktu i polegało na mającym wpływ na wykonanie kontraktu naruszeniu przepisów prawa. Ocenianą praktykę należy uznać za długotrwałą, gdyż ustalono, iż trwała ona ponad rok.

W oparciu o osiągnięty w 2013 r. przez Spółkę przychód ustalono kwotę bazową stanowiącą punkt wyjścia dla dalszych obliczeń, którą określono na poziomie [tajemnica przedsiębiorcy] % przychodu, czyli na poziomie 89907 zł. Kwotę bazową należy zmniejszyć z uwagi na okoliczność osiągania przez Spółkę niewielkiego przychodu (około [tajemnica przedsiębiorcy] % ogólnego przychodu) z tytułu działalności deweloperskiej, w związku z czym kwotę bazową należy zmniejszyć o 30%, to jest do 62935 zł.

Po ustaleniu kwoty bazowej przystąpiono do analizy, czy w niniejszej sprawie zasły okoliczności łagodzące i obciążające, które mogłyby mieć wpływ na wymiar kary. Okolicznością łagodzącą, która wystąpiła w niniejszej sprawie, jest pozytywna reakcja Spółki na wszczęcie postępowania poprzez podjęcie działań mających na celu zaprzestanie praktyki, jakkolwiek nie stanowiących pełnego zaprzestania, w związku z czym kwotę bazową należy zmniejszyć o 20%. W sprawie nie wystąpiły okoliczności obciążające. W związku z powyższym kwotę bazową należy zmniejszyć o 20%, to jest do poziomu 50348 zł.

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 wyniku obliczeń przeprowadzonych w wyżej opisany sposób karę pieniężną z tytułu naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w zakresie opisanym w punkcie I sentencji niniejszej decyzji określono na poziomie **50348 zł** (słownie: pięćdziesięciu tysięcy trzystu czterdziestu ośmiu złotych), co stanowi ok. [tajemnica przedsiębiorcy] % przychodu Spółki, osiągniętego przez nią w 2013 roku i około [tajemnica przedsiębiorcy] % maksymalnej kary, jaka mogłaby zostać w tym przypadku wymierzona.

W ocenie Prezesa Urzędu wymierzona kara jest adekwatna do stopnia naruszenia przepisów ww. ustawy i współmierna do możliwości finansowych Spółki. 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 zakwestionowanego w niniejszym postępowaniu zachowania przedsiębiorcy.

Wobec powyższego orzeczono, jak w punkcie III sentencji niniejszej decyzji.

#### **Ad IV**

Stosownie do art. 26 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu może określić w decyzji uznającej praktykę za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującej zaniechanie jej stosowania, **środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów** w celu zapewnienia wykonania zawartego w niej nakazu. Na podstawie art. 27 ust. 4 tej ustawy powyższy przepis stosuje się odpowiednio do decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania.

W związku z powyższym Prezes Urzędu postanowił zobowiązać Spółkę do zastosowania środków usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, polegających na dokonaniu modyfikacji postanowień znajdujących się w przedwstępnych umowach sprzedaży nieruchomości, które zostały zawarte z konsumentami i są wykonywane



(obowiązujące), w ten sposób, że z powyższych umów zostanie usunięte postanowienie o treści zakwestionowanej w punkcie II sentencji niniejszej decyzji, w terminie **sześciu miesięcy** od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Określając powyższy termin Prezes Urzędu wziął pod uwagę czasochłonność procesu wymiany (aneksowania) obowiązujących umów deweloperskich i przedwstępnych, związaną z koniecznością wyjaśniania konsumentom przyczyn zmiany umowy, a także konieczność poniesienia wysiłku organizacyjnego i zaangażowania pracowników<sup>12</sup>. Tak określony termin nie powinien spowodować zbyt dużego wysiłku organizacyjnego dla przedsiębiorcy ani wpłynąć negatywnie na jego funkcjonowanie.

Celem określenia środków usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów jest doprowadzenie do stanu, w którym wszystkie zawarte przez Spółkę z konsumentami umowy nie będą zawierać kwestionowanych postanowień. Spełnienie nakazu pozwoli na pełne wyeliminowanie nieprawidłowości, a przez to doprowadzi do zrównania sytuacji prawnej konsumentów, którzy obecnie są związani umowami przedwstępnymi i deweloperskimi, z tymi, którzy w przyszłości podpiszą takie umowy, nie zawierające kwestionowanego postanowienia.

W związku z powyższym orzeczono jak w punkcie IV sentencji niniejszej decyzji.

#### **Ad V**

Stosownie do art. 77 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w wyniku postępowania Prezes Urzędu stwierdził naruszenie przepisów ww. ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia, jest obowiązany ponieść **koszty postępowania**. 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 punktach I i II sentencji niniejszej decyzji Prezes Urzędu w wyniku przeprowadzonego przeciwko Spółce postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów stwierdził naruszenie przez ww. przedsiębiorcę art. 24 ust. 1 i ust. 2 oraz art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Spełniona została zatem przesłanka wynikająca z art. 77 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów pozwalająca na obciążenie Spółki kosztami przeprowadzonego postępowania, którymi są dla Prezesa Urzędu wydatki w kwocie 27 zł związane z prowadzoną w toku tego postępowania korespondencją. W związku z tym postanowiono obciążyć Przedsiębiorstwo Budowlane Dombud Spółkę Akcyjną z siedzibą w Katowicach kosztami postępowania w wysokości **27 zł** (słownie: dwudziestu siedmiu złotych).

Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie V sentencji niniejszej decyzji.

**Koszty niniejszego postępowania, na podstawie art. 264 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, w związku z art. 83 i art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, przedsiębiorca obowiązany jest wpłacić na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie w NBP o/o Warszawa Nr 511010100078782231000000 w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.**

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 101) – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od daty jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Katowicach.

---

<sup>12</sup> Por. wyrok SOKiK z dn. 27.06.2007 r., sygn. akt XVII AmA 108/06.

W przypadku jednak kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w punkcie V niniejszej decyzji, stosownie do treści art. 81 ust. 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479<sup>32</sup> § 1 i 2 Kodeksu postępowania cywilnego i art. 264 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego w zw. z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, 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.

DYREKTOR DELEGATURY  
URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI  
I KONSUMENTÓW W KATOWICACH  
Maciej Fragsztajn