



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA UOKIK W KRAKOWIE**

RKR-61-41/13/AGW-28/14

Kraków, dnia 18 lipca 2014 r.

DECYZJA Nr RKR - 17/2014

I. Stosownie do art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) w związku z art. 33 ust. 6 tej ustawy oraz § 2 pkt 4 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 z urzędu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko INSTAL Kraków S.A. z siedzibą w Krakowie, w toku którego zostało uprawdopodobnione, że ww. przedsiębiorca stosuje praktyki, o jakich mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegające na zamieszczaniu w stosowanych wzorcach umów postanowień wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ K.p.c. do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, a to:

1. postanowienia w brzmieniu:

Strony postanawiają, że wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, w tym wynagrodzenie za czynności notarialne, opłatę sądową oraz koszty wypisów, ponoszą Strony po połowie, zaś wszelkie koszty związane z zawarciem Umowy przenoszącej własność w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej, poniesie Nabywca.

we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji przy al. J. P. II w Krakowie (wzorzec obowiązujący od 08.03.2013 r.);*

2. postanowienia w brzmieniu:

Strony postanawiają, że wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, w tym wynagrodzenie za czynności notarialne, opłatę sądową oraz koszty wypisów, ponoszą Strony po połowie, zaś wszelkie koszty związane z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności i umowy przenoszącej własność w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej poniesie Strona Nabywająca.

we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji przy ul. Przewóz 38 w Krakowie (wzorzec obowiązujący od 22.04.2013 r.);*

3. postanowienia w brzmieniu:

Strony postanawiają, że wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, w tym wynagrodzenie za czynności notarialne, opłatę sądową oraz koszty wypisów, ponoszą Strony po połowie, zaś wszelkie koszty związane z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności i umowy przenoszącej własność w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej poniesie Strona Kupująca.

we wzorcach umów o nazwach:

- *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji przy ul. Przewóz 40 C w Krakowie;*
- *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji przy ul. Jana Pawła II w Krakowie (wzorzec obowiązujący od 29.04.2012 r. do 13.12.2012 r.);*

4. postanowienia w brzmieniu:

Strony postanawiają, że wszelkie koszty związane z zawarciem tej umowy, w tym wynagrodzenie za czynności notarialne, opłatę sądową oraz koszty wypisów, ponoszą Strony po połowie, zaś wszelkie koszty związane z zawarciem umowy przeniesienia własności Lokalu, poniesie Strona Nabywająca.

we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji przy ul. Przewóz 40 D w Krakowie;*

5. postanowienia w brzmieniu:

Strony postanawiają, że wszelkie koszty związane z zawarciem tej umowy, w tym wynagrodzenie za czynności notarialne, opłatę sądową oraz koszty wypisów, ponoszą Strony po połowie, zaś wszelkie koszty związane z zawarciem umowy przenoszącej własność, poniesie Strona Kupująca.

we wzorcach umów o nazwach:

- *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji przy ul. Przewóz 40 B w Krakowie;*
- *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji przy ul. Przewóz 40 w Krakowie;*

6. postanowienia w brzmieniu:

Strony postanawiają, że wszelkie koszty związane z zawarciem umowy przyrzeczonej, w tym opłaty sądowe, ponosić będzie Strona Kupująca.

we wzorcach umów o nazwach:

- *Umowa przedwstępna ZMPG/1/.../40ELNMIMP.../2013 sprzedaży udziału w lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne - Garażu;*
- *Umowa przedwstępna ZMPG/1/.../40FLNM.../2013 ustanowienia odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – Garażu, przedwstępna umowa sprzedaży;*
- *Umowa przedwstępna ZMPG/1/.../40GLNM.../2013 ustanowienia odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – Garażu, przedwstępna umowa sprzedaży;*
- *Umowa przedwstępna nr ZMP3/1/.../38LNM.../2013 ustanowienia odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne i przedwstępna umowa sprzedaży;*
- *Przedwstępna umowa nr ZMP3/1/.../38LNM4KL.../2013 sprzedaży udziału w lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne-Piwnicy;*
- *Przedwstępna umowa nr ZMP2/1/.../40DLNMIG5.../2013 sprzedaży udziału w lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne-Garażu;*
- *Umowa przedwstępna ZMJP/1/.../150LNMIP.../2013 sprzedaży udziału lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne-Garażu;*

7. postanowienia w brzmieniu:

Strony postanawiają, że wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, w tym wynagrodzenie za czynności notarialne, opłatę sądową oraz koszty wypisów, ponoszą Strony po połowie, zaś wszelkie koszty związane z zawarciem umowy przenoszącej własność w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej oraz umowy darowizny poniesie Strona Nabywająca.

we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa darowizny;*

8. postanowienia w brzmieniu:

Stawający postanawiają, że wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy oraz należne opłaty sądowe od ujawnienia w odnośnych księgach wieczystych praw z tej umowy wynikających ponosi Strona Nabywająca, bez regresu do Spółki.

we wzorcach umów o nazwach:

- *Akt notarialny – Akt ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i umowa przenosząca własność lokalu mieszkalnego w wykonaniu umowy deweloperskiej dla inwestycji przy ul. Jana Pawła II w Krakowie;*
- *Akt notarialny – Akt ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i umowa przenosząca własność lokalu mieszkalnego w wykonaniu umowy deweloperskiej dla inwestycji przy ul. Przewóz 38 w Krakowie;*
- *Akt notarialny – Umowa przenosząca własność lokalu mieszkalnego w wykonaniu umowy deweloperskiej dla inwestycji przy ul. Przewóz 40 D w Krakowie;*

9. postanowienia w brzmieniu:

Strony postanawiają, że wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy oraz należne opłaty sądowe od ujawnienia w odnośnych księgach wieczystych praw z tej umowy wynikających ponosi Strona Kupująca, bez regresu do Spółki.

we wzorcach umów o nazwach:

- *Akt notarialny – Umowa sprzedaży udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego dla inwestycji przy ul. Jana Pawła II w Krakowie;*
- *Akt notarialny – Umowa sprzedaży udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego dla inwestycji przy ul. Przewóz 38 w Krakowie;*
- *Akt notarialny – Umowa sprzedaży udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego (dot. garażu);*

10. postanowienia w brzmieniu:

Stawający postanawiają, że wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy oraz należne opłaty sądowe od ujawnienia w odnośnych księgach wieczystych praw z tej umowy wynikających ponosi Strona Kupująca bez regresu do Spółki.

- we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne oraz umowa sprzedaży (dot. garażu);*

11. postanowienia w brzmieniu:

Strony postanawiają, że wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, w tym wynagrodzenie za czynności notarialne, opłatę sądową oraz koszty wypisów, ponoszą

Strony po połowie, zaś wszelkie koszty związane z zawarciem umowy przyrzeczonej ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, poniesie Strona Kupująca.

we wzorcu umowy o nazwie: Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji przy ul. Przewóz 38 w Krakowie (wzorzec obowiązujący od 29.04.2012 r. do 23.08.2012 r.)

oraz po przyjęciu przez INSTAL Kraków S.A. z siedzibą w Krakowie zobowiązania do zaniechania stosowania ww. praktyk

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów;

nakłada się na INSTAL Kraków obowiązek wykonania przyjętego przez tego przedsiębiorcę w toku postępowania zobowiązania do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia zarzucanym mu naruszeniom, które polegać będą na tym, że:

a) Spółka zmieni postanowienia, wymienione w punktach I.1 – I.5, I.7 oraz I. 11 sentencji decyzji na następujące:

„Strony postanawiają, że wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, w tym wynagrodzenie za czynności notarialne, opłatę sądową oraz koszty wypisów, ponoszą Strony po połowie, zaś koszty związane z zawarciem Umowy przenoszącej własność w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej, tj. takse notarialną, opłaty sądowe, koszt wypisów poniesie Strona Nabywająca, z tym, że Deweloper poniesie połowę opłaty sądowej od wniosku o wykreślenie roszczenia wpisanego na rzecz Strony Nabywającej o zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności i umowy przenoszącej własność w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej oraz koszt wypisu dla Dewelopera.”

Ponadto wprowadzi zmiany w stosunku do umów zawartych w wykonaniu umów deweloperskich, a dotyczących wzorców umów wskazanych w punktach I.1 – I.5, I.7 oraz I.11 sentencji decyzji, które zostały bądź zostaną zawarte przez Spółkę do dnia, w którym decyzja zobowiązująca stanie się ostateczna. Przedsiębiorca w tym zakresie skieruje do nabywców propozycję zawarcia aneksów do przedmiotowych umów zgodnie z treścią wskazaną poniżej, a w przypadku wyrażenia woli zmiany postanowień zawartych umów przez nabywcę, zawrze stosowny aneks:

„ § 1.

§ ... ust. ... otrzymuje nowe brzmienie:

1. Koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, tj. takse notarialną, należne opłaty sądowe, koszt wypisów ponosi Strona Nabywająca, z wyłączeniem kosztów wypisu dla Spółki, który Spółka ponosi we własnym zakresie.
2. W związku z postanowieniami ust. 1 powyżej Deweloper zwraca stronie Nabywającej kwotę

§ 2. Koszt aneksu oraz koszty wypisów ponosi Deweloper.”

b) Spółka zmieni postanowienia, wymienione w punkcie I.6. sentencji decyzji na następujące:

„Strony postanawiają, że koszty związane z zawarciem umowy przyrzeczonej tj. wynagrodzenie za czynności notarialne, opłaty sądowe, koszt wypisów poniesie Strona Kupująca, z tym że koszt wypisu dla Sprzedającego poniesie Spółka.”

Ponadto Przedsiębiorca wprowadzi zmiany w stosunku do umów przyrzeczonych zawartych w wykonaniu przedwstępnych umów sprzedaży lokali niemieszkalnych, a dotyczących wzorców umów wskazanych w punktach I.6 sentencji decyzji, które zostały, bądź zostaną zawarte przez Spółkę do dnia, w którym decyzja zobowiązująca stanie ostateczna. Przedsiębiorca w tym zakresie skieruje do kupujących propozycję zawarcia aneksów do przedmiotowych umów, zgodnie z treścią wskazaną poniżej, a przypadku wyrażenia woli zmiany postanowień zawartych umów przez kupujących zawrze stosowny aneks:

„ § 1.

§ ... ust. ... otrzymuje nowe brzmienie:

1. Koszty związane z zawarciem niniejszej umowy tj. takse notarialną, należne opłaty sądowe, koszt wypisów ponosi Strona Kupująca, z wyłączeniem kosztu wypisu dla Spółki, który Spółka ponosi we własnym zakresie.
2. W związku z postanowieniami ust.1 powyżej Spółka zwraca Stronie Kupującej kwotę ...

§ 2. Koszt aneksu oraz koszty wypisów ponosi Spółka.”

c) Spółka zmieni postanowienia, wymienione w punkcie I.8. sentencji decyzji na następujące:

„Strony postanawiają, że koszty związane z zawarciem niniejszej umowy tj. takse notarialną, opłaty sądowe, koszt wypisów ponosi Strona Nabywająca, z tym, że Deweloper ponosi połowę opłaty sądowej od wniosku o wykreślenie roszczenia wpisanego na rzecz Strony Nabywającej o zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności i umowy przenoszącej własność w wykonaniu umowy deweloperskiej oraz koszt wypisu dla Dewelopera.”

d) Spółka zmieni postanowienia, wymienione w punktach I.9 – I.10. sentencji decyzji na następujące:

„Strona Kupująca ponosi koszty wynagrodzenia za czynności notarialne, opłaty sądowe, koszt wypisów, zaś koszt wypisu dla Spółki ponosi Strona Sprzedająca.”

we wszystkich stosowanych przez siebie wzorcach umów oraz:

- i) w terminie **5 dni roboczych od uprawomocnienia się decyzji** Spółka zmieni wszystkie ww. wzorce umów;
- ii) w terminie **60 dni od uprawomocnienia się decyzji** Spółka aneksuje umowy przedwstępne i deweloperskie, które nie zostały jeszcze wykonane,
- iii) w terminie **6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji** Spółka - w zakresie umów zawartych w wykonaniu umów deweloperskich, które zostały lub zostaną zawarte do dnia, w którym decyzja zobowiązująca stanie się ostateczna - skieruje do nabywców propozycje zawarcia aneksów, a w przypadku wyrażenia woli zmiany postanowień zawartych umów podpisze stosowny aneks,
- iv) w terminie **6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji** Spółka - w zakresie umów przyrzeczonych zawartych w wykonaniu przedwstępnych umów sprzedaży lokali mieszkalnych lub udziałów w lokalach niemieszkalnych, które zostały lub zostaną zawarte do dnia, w którym decyzja zobowiązująca stanie się ostateczna - skieruje do nabywców propozycje

zawarcia aneksów, a w przypadku wyrażenia woli zmiany postanowień zawartych umów podpisze stosowny aneks.

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) w związku z art. 33 ust. 6 tej ustawy oraz § 2 pkt 4 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) – w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - **nakłada się na INSTAL Kraków S.A. z siedzibą w Krakowie obowiązek złożenia sprawozdania o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania, nałożonego w pkt. I sentencji niniejszej decyzji:**

- a) **w terminie do 3 miesięcy** od dnia uprawomocnienia się tej decyzji w zakresie zmiany stosowanych wzorców umów, przy czym sprawozdanie to powinno zawierać:
- wszystkie zmienione wzorce umowne kwestionowane w niniejszym postępowaniu administracyjnym,
 - po 1 kopii umów zawartych w oparciu o każdy ze zmienionych wzorców;
- b) **w terminie do 5 miesięcy** od dnia uprawomocnienia się decyzji w zakresie przesłania konsumentom propozycji aneksowania umów przedwstępnych i deweloperskich zawartych w oparciu o kwestionowane wzorce umów, przy czym sprawozdanie to powinno zawierać:
- liczbę wszystkich konsumentów, z którymi zawarto umowy w oparciu o kwestionowane w niniejszym postępowaniu administracyjnym wzorce umów;
 - liczbę wszystkich konsumentów, do których wystąpiono z ofertą aneksu do umów zawartych w oparciu o kwestionowane w niniejszym postępowaniu administracyjnym wzorce umów;
 - liczbę konsumentów, którzy skorzystali ze zmiany umów zawartych w oparciu o kwestionowane w niniejszym postępowaniu administracyjnym wzorce umów;
 - po 1 kopii podpisanych aneksów do umów zawartych w oparciu o każdy z kwestionowanych w niniejszym postępowaniu administracyjnym wzorców umów, jakie zawarto z konsumentami;
- c) **w terminie do 9 miesięcy** od dnia uprawomocnienia się decyzji w zakresie przesłania konsumentom propozycji aneksowania umów, zawartych w wykonaniu umów deweloperskich i przedwstępnych, które zostały lub zostaną zawarte do dnia, w którym decyzja zobowiązująca stanie się ostateczna, przy czym sprawozdanie to powinno zawierać:
- liczbę wszystkich konsumentów, z którymi zawarto umowy w oparciu o kwestionowane wzorce umów deweloperskich i przedwstępnych;
 - liczbę wszystkich konsumentów, do których wystąpiono z ofertą aneksu do umów zawartych w oparciu o kwestionowane wzorce umów deweloperskich i przedwstępnych;
 - liczbę konsumentów, którzy skorzystali ze zmiany umów zawartych w oparciu o kwestionowane wzorce umów deweloperskich i przedwstępnych;
 - po 1 kopii podpisanych aneksów do umów zawartych w oparciu o kwestionowane wzorce umów deweloperskich i przedwstępnych.

UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura UOKIK w Krakowie (dalej „Prezes UOKIK”) przeprowadził postępowanie wyjaśniające (RKR-405-15/13/ES) w ramach prowadzonej kontroli działań deweloperów, mające na celu wstępne ustalenie czy działania wybranych deweloperów w zakresie stosowania przez nich w obrocie konsumenckim wzorców umów w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 121) są zgodne z przepisami ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377).

Uwzględniając ustalenia poczynione w toku postępowania wyjaśniającego, postanowieniem nr RKR-249/2013 z dnia 15.11.2013 r. Prezes UOKIK wszczął postępowanie w sprawie stosowania przez INSTAL Kraków S.A. z siedzibą w Krakowie (dalej „Przedsiębiorca” lub „Spółka”), praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na zamieszczaniu w stosowanych wzorcach umów postanowień wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ K.p.c. do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, a to:

1. postanowienia w brzmieniu:

Strony postanawiają, że wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, w tym wynagrodzenie za czynności notarialne, opłatę sądową oraz koszty wypisów, ponoszą Strony po połowie, zaś wszelkie koszty związane z zawarciem Umowy przenoszącej własność w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej, poniesie Nabywca.

we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji przy al. J. P. II w Krakowie (wzorzec obowiązujący od 08.03.2013 r.);*

2. postanowienia w brzmieniu:

Strony postanawiają, że wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, w tym wynagrodzenie za czynności notarialne, opłatę sądową oraz koszty wypisów, ponoszą Strony po połowie, zaś wszelkie koszty związane z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności i umowy przenoszącej własność w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej poniesie Strona Nabywająca.

we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji przy ul. Przewóz 38 w Krakowie (wzorzec obowiązujący od 22.04.2013 r.);*

3. postanowienia w brzmieniu:

Strony postanawiają, że wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, w tym wynagrodzenie za czynności notarialne, opłatę sądową oraz koszty wypisów, ponoszą Strony po połowie, zaś wszelkie koszty związane z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności i umowy przenoszącej własność w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej poniesie Strona Kupująca.

we wzorcach umów o nazwach:

- *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji przy ul. Przewóz 40 C w Krakowie;*
- *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji przy ul. Jana Pawła II w Krakowie (wzorzec obowiązujący od 29.04.2012 r. do 13.12.2012 r.);*

4. postanowienia w brzmieniu:

Strony postanawiają, że wszelkie koszty związane z zawarciem tej umowy, w tym wynagrodzenie za czynności notarialne, opłatę sądową oraz koszty wypisów, ponoszą Strony po połowie, zaś wszelkie koszty związane z zawarciem umowy przeniesienia własności Lokalu, poniesie Strona Nabywająca.

we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji przy ul. Przewóz 40 D w Krakowie;*

5. postanowienia w brzmieniu:

Strony postanawiają, że wszelkie koszty związane z zawarciem tej umowy, w tym wynagrodzenie za czynności notarialne, opłatę sądową oraz koszty wypisów, ponoszą Strony po połowie, zaś wszelkie koszty związane z zawarciem umowy przenoszącej własność, poniesie Strona Kupująca.

we wzorcach umów o nazwach:

- *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji przy ul. Przewóz 40 B w Krakowie;*
- *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji przy ul. Przewóz 40 w Krakowie*

6. postanowienia w brzmieniu:

Strony postanawiają, że wszelkie koszty związane z zawarciem umowy przyrzeczonej, w tym opłaty sądowe, ponosić będzie Strona Kupująca.

we wzorcach umów o nazwach:

- *Umowa przedwstępna ZMPG/1/.../40ELNMIMP.../2013 sprzedaży udziału w lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne - Garażu;*
- *Umowa przedwstępna ZMPG/1/.../40FLNM.../2013 ustanowienia odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – Garażu, przedwstępna umowa sprzedaży;*
- *Umowa przedwstępna ZMPG/1/.../40GLNM.../2013 ustanowienia odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – Garażu, przedwstępna umowa sprzedaży;*
- *Umowa przedwstępna nr ZMP3/1/.../38LNM.../2013 ustanowienia odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne i przedwstępna umowa sprzedaży;*
- *Przedwstępna umowa nr ZMP3/1/.../38LNM4KL.../2013 sprzedaży udziału w lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne-Piwnicy;*
- *Przedwstępna umowa nr ZMP2/1/.../40DLNMIG5.../2013 sprzedaży udziału w lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne-Garażu;*
- *Umowa przedwstępna ZMJP/1/.../150LNMIP.../2013 sprzedaży udziału lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne-Garażu;*

7. postanowienia w brzmieniu:

Strony postanawiają, że wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, w tym wynagrodzenie za czynności notarialne, opłatę sądową oraz koszty wypisów, ponoszą Strony po połowie, zaś wszelkie koszty związane z zawarciem umowy przenoszącej własność w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej oraz umowy darowizny poniesie Strona Nabywająca.

we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa darowizny*;

8. postanowienia w brzmieniu:

Stawający postanawiają, że wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy oraz należne opłaty sądowe od ujawnienia w odnośnych księgach wieczystych praw z tej umowy wynikających ponosi Strona Nabywająca, bez regresu do Spółki.

we wzorcach umów o nazwach:

- *Akt notarialny – Akt ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i umowa przenosząca własność lokalu mieszkalnego w wykonaniu umowy deweloperskiej dla inwestycji przy ul. Jana Pawła II w Krakowie;*
- *Akt notarialny – Akt ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i umowa przenosząca własność lokalu mieszkalnego w wykonaniu umowy deweloperskiej dla inwestycji przy ul. Przewóz 38 w Krakowie;*
- *Akt notarialny – Umowa przenosząca własność lokalu mieszkalnego w wykonaniu umowy deweloperskiej dla inwestycji przy ul. Przewóz 40 D w Krakowie*

9. postanowienia w brzmieniu:

Strony postanawiają, że wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy oraz należne opłaty sądowe od ujawnienia w odnośnych księgach wieczystych praw z tej umowy wynikających ponosi Strona Kupująca, bez regresu do Spółki.

we wzorcach umów o nazwach:

- *Akt notarialny – Umowa sprzedaży udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego dla inwestycji przy ul. Jana Pawła II w Krakowie;*
- *Akt notarialny – Umowa sprzedaży udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego dla inwestycji przy ul. Przewóz 38 w Krakowie;*
- *Akt notarialny – Umowa sprzedaży udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego (dot. garażu);*

10. postanowienia w brzmieniu:

Stawający postanawiają, że wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy oraz należne opłaty sądowe od ujawnienia w odnośnych księgach wieczystych praw z tej umowy wynikających ponosi Strona Kupująca bez regresu do Spółki.

- we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne oraz umowa sprzedaży (dot. garażu).*

11. postanowienia w brzmieniu:

Strony postanawiają, że wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, w tym wynagrodzenie za czynności notarialne, opłatę sądową oraz koszty wypisów, ponoszą Strony po połowie, zaś wszelkie koszty związane z zawarciem umowy przyrzeczonej ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, poniesie Strona Kupująca.

we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji przy ul. Przewóz 38 w Krakowie (wzorzec obowiązujący od 29.04.2012 r. do 23.08.2012 r.)*

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

W dniu 15.11.2013 r. postanowieniem nr RKR-253/2013 zaliczono w poczet dowodów informacje uzyskane w postępowaniu wyjaśniającym prowadzonym pod sygnaturą RKR-405-15/13/ES. Przedsiębiorca o treści ww. postanowienia został zawiadomiony pismem z dnia 20.11.2013 r.

W toku niniejszego postępowania, w odpowiedzi na postawione zarzuty, Przedsiębiorca przedstawił swoje stanowisko w sprawie w piśmie z dnia 26.11.2013 r. oraz złożył wniosek o wydanie decyzji zobowiązującej zgodnie z dyspozycją art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. W kolejnych pismach z dnia 09.01.2014 r., 24.01.2014 r., 26.02.2014 r., 04.04.2014 r., 02.06.2014 r., 03.06.2014 r. oraz 18.06.2014 r. Przedsiębiorca doprecyzował uprzednio złożony wniosek o wydanie decyzji zobowiązującej.

Pismem z dnia 10.07.2014 r. Prezes UOKiK zawiadomił Przedsiębiorcę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz możliwości zapoznania się z aktami sprawy, który z przysługującego prawa nie skorzystał.

Prezes UOKiK ustalił, co następuje:

Uczestnik postępowania spółka INSTAL Kraków jest przedsiębiorcą wykonującym działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000042496. Przedmiotem działalności gospodarczej Spółki jest m.in. wykonywanie robót budowlanych polegających na wznoszeniu budynków mieszkalnych oraz sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych. W kontaktach z klientami, w tym konsumentami, posługuje się on wzorcami umów, które następnie klienci podpisują, dokonując zakupu świadczonych przez Przedsiębiorcę usług. Doręczane konsumentom wzorce umów są sporządzane przez Przedsiębiorcę przed zawarciem umowy i zawierają gotowe jednolite postanowienia. Oznacza to, iż stosuje on w obrocie konsumenckim wzorce umów.

Analiza wskazanych wyżej dokumentów pozwoliła na postawienie Przedsiębiorcy zarzutu naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, poprzez zamieszczenie w stosowanych w obrocie z konsumentami wzorcach umów postanowień uznanych za niedozwolone i wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (dalej „Rejestr”).

W wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego ustalono, że Przedsiębiorca posługuje się w stosowanych w obrocie z konsumentami wzorcach umów zapisami – wskazanymi w sentencji niniejszej decyzji w punktach I.1 – I.11.

Wzorce umowne zawierające kwestionowane postanowienia nie zostały wycofane z obrotu. A ponadto kwestionowane postanowienia w nich zawarte nadal znajdują się w obrocie prawnym, z racji tego, że nie wszystkie umowy, zawarte na podstawie kwestionowanych wzorców umownych, zostały wykonane.

W Rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone znajduje się następujące postanowienie:

„Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.)” (§ 10 wzorca).” (wpis nr 3365, na podstawie wyroku SOKIK z dnia 20.10.2011 r., sygn. akt XVII AmC 1333/10).

Zobowiązanie złożone przez INSTAL Kraków S.A. w Krakowie:

W toku postępowania administracyjnego Przedsiębiorca wniósł o wydanie niniejszej decyzji w trybie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zobowiązującej do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia zarzucanym naruszeniom.

Treść zobowiązania przyjętego przez Spółkę przedstawiono w punkcie I. sentencji niniejszej decyzji na stronach 4-6.

W odniesieniu do punktów I.1 – I.5, I.7 oraz I. 11 sentencji decyzji zobowiązanie Przedsiębiorcy polega na zastąpieniu kwestionowanych postanowień następującymi:

„Strony postanawiają, że wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, w tym wynagrodzenie za czynności notarialne, opłatę sądową oraz koszty wypisów, ponoszą Strony po połowie, zaś koszty związane z zawarciem Umowy przenoszącej własność w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej, tj. takse notarialną, opłaty sądowe, koszt wypisów poniesie Strona Nabywająca, z tym, że Deweloper poniesie połowę opłaty sądowej od wniosku o wykreślenie roszczenia wpisanego na rzecz Strony Nabywającej o zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności i umowy przenoszącej własność w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej oraz koszt wypisu dla Dewelopera.”

Ponadto Przedsiębiorca zobowiązał się do wprowadzenia zmian w stosunku do umów zawartych w wykonaniu umów deweloperskich, a dotyczących wzorców umów wskazanych w punktach I.1 – I.5, I.7 oraz I.11 sentencji decyzji, które zostały bądź zostaną zawarte przez Spółkę do dnia, w którym decyzja zobowiązująca stanie się ostateczna. Przedsiębiorca w tym zakresie skieruje do nabywców propozycję zawarcia aneksów do przedmiotowych umów zgodnie z treścią wskazaną poniżej, a w przypadku wyrażenia woli zmiany postanowień zawartych umów przez nabywcę, zawrze stosowny aneks:

„ § 1.

§ ... ust. ... otrzymuje nowe brzmienie:

- 3. Koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, tj. takse notarialną, należne opłaty sądowe, koszt wypisów ponosi Strona Nabywająca, z wyłączeniem kosztów wypisu dla Spółki, który Spółka ponosi we własnym zakresie.*
- 4. W związku z postanowieniami ust. 1 powyżej Deweloper zwraca stronie Nabywającej kwotę*

§ 2. Koszt aneksu oraz koszty wypisów ponosi Deweloper.”

W odniesieniu do punktu I.6. sentencji decyzji zobowiązanie Przedsiębiorcy polega na zastąpieniu kwestionowanych postanowień następującymi:

„Strony postanawiają, że koszty związane z zawarciem umowy przyrzeczonej tj. wynagrodzenie za czynności notarialne, opłaty sądowe, koszt wypisów poniesie Strona Kupująca, z tym że koszt wypisu dla Sprzedającego poniesie Spółka.”

Ponadto Przedsiębiorca zobowiązał się do wprowadzenia zmian w stosunku do umów przyrzeczonych zawartych w wykonaniu przedwstępnych umów sprzedaży lokali niemieszkalnych, a dotyczących wzorców umów wskazanych w punktach I.6 sentencji decyzji, które zostały, bądź zostaną zawarte przez Spółkę do dnia, w którym decyzja zobowiązująca stanie ostateczna. Przedsiębiorca w tym zakresie skieruje do kupujących propozycję zawarcia aneksów do przedmiotowych umów, zgodnie z treścią wskazaną poniżej, a przypadku wyrażenia woli zmiany postanowień zawartych umów przez kupujących zawrze stosowny aneks:

„ § 1.

§ ... ust. ... otrzymuje nowe brzmienie:

- 3. Koszty związane z zawarciem niniejszej umowy tj. takse notarialną, należne opłaty sądowe, koszt wypisów ponosi Strona Kupująca, z wyłączeniem kosztu wypisu dla Spółki, który Spółka ponosi we własnym zakresie.*
- 4. W związku z postanowieniami ust.1 powyżej Spółka zwraca Stronie Kupującej kwotę ...*

§ 2. Koszt aneksu oraz koszty wypisów ponosi Spółka.”

W odniesieniu do punktu I.8. sentencji decyzji zobowiązanie Przedsiębiorcy polega na zastąpieniu kwestionowanych postanowień następującymi:

„Strony postanawiają, że koszty związane z zawarciem niniejszej umowy tj. takse notarialną, opłaty sądowe, koszt wypisów ponosi Strona Nabywająca, z tym, że Deweloper ponosi połowę opłaty sądowej od wniosku o wykreślenie roszczenia wpisanego na rzecz Strony Nabywającej o zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności i umowy przenoszącej własność w wykonaniu umowy deweloperskiej oraz koszt wypisu dla Dewelopera.”

W odniesieniu do punktów I.9 – I.10. sentencji decyzji zobowiązanie Przedsiębiorcy polega na zastąpieniu kwestionowanych postanowień następującymi:

„Strona Kupująca ponosi koszty wynagrodzenia za czynności notarialne, opłaty sądowe, koszt wypisów, zaś koszt wypisu dla Spółki ponosi Strona Sprzedająca.”

Zgodnie ze zobowiązaniem Przedsiębiorcy powyższe zmiany dokonane zostaną we wszystkich stosowanych przez niego wzorcach umów, a dodatkowo:

- i) w terminie 5 dni roboczych od uprawomocnienia się decyzji** Spółka przedłoży wszystkie zmienione wzorce umów;
- ii) w terminie 60 dni od uprawomocnienia się decyzji** Spółka aneksuje umowy przedwstępne, które nie zostały jeszcze wykonane,
- iii) w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji** Spółka - w zakresie umów zawartych w wykonaniu umów deweloperskich, które zostały lub zostaną zawarte do dnia, w którym decyzja zobowiązująca stanie się ostateczna - skieruje do nabywców propozycje zawarcia aneksów, a w

przypadku wyrażenia woli zmiany postanowień zawartych umów podpisze stosowny aneks,

- iv) w terminie **6 miesięcy od dnia uprawomocnienia** się decyzji Spółka - w zakresie umów przyrzeczonych zawartych w wykonaniu przedwstępnych umów sprzedaży lokali mieszkalnych lub udziałów w lokalach niemieszkalnych, które zostały lub zostaną zawarte do dnia, w którym decyzja zobowiązująca stanie się ostateczna - skieruje do nabywców propozycje zawarcia aneksów, a w przypadku wyrażenia woli zmiany postanowień zawartych umów podpisze stosowny aneks.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Prezes UOKiK zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może w drodze decyzji nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

Interes publiczny

Art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów ogranicza zastosowanie jej przepisów wyłącznie do podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Warunkiem koniecznym do uruchomienia procedur i zastosowania instrumentów określonych w ustawie jest, zatem, aby działania przedsiębiorców – którym zarzucono naruszenie jej przepisów – stanowiły potencjalne zagrożenie interesu publicznego, nie zaś jednostki lub grupy. Takie stanowisko konsekwentnie prezentuje Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej „SOKiK”). W wyroku z dnia 27.06.2001 r. (sygn. akt XVII Ama 92/00) Sąd stwierdził, że „*Interes publiczny w postępowaniu administracyjnym nie jest pojęciem jednolitym i stałym. W każdej sprawie winien on być ustalony i konkretyzowany co do swych wymagań. Organ administracji – Prezes Urzędu winien być w toku postępowania i przy wydawaniu decyzji rzecznikiem tego interesu, albowiem wynika to z jego zadań w strukturze administracji publicznej – art. 7 k.p.a. Publiczny znaczy dotyczący ogółu, dotyczący ogółu a nie jednostki, czy też określonej grupy. A zatem podstawą do zastosowania przez Prezesa Urzędu przepisów ustawy antymonopolowej winno być uprzednie stwierdzenie, że został naruszony interes publicznoprawny, a nie interes prawny jednostki czy też grupy*”. Podobnie na temat interesu publicznego SOKiK wypowiedział w wielu innych wyrokach, np. z dnia 30.05.2001 r. (sygn. akt XVII Ama 80/00), z dnia 04.07.2001 r. (sygn. akt XVII Ama 108/00), z dnia 06.06.2001 r. (sygn. akt XVII Ama 78/00). Należy dodać także, iż Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 26.02.2004 r. (sygn. akt III SK 2/04) stwierdził, że naruszenie indywidualnego interesu (w powołanym wyroku – konsumenta), nie wyklucza dopuszczalności równoczesnego uznania, że dochodzi do naruszenia publicznego zbiorowego interesu.

Przedmiotowe postępowanie dotyczy stosowania postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 ze zm.) w wykorzystywanych w obrocie z konsumentami wzorcach umów. Wzorce umów wykorzystywane przez Przedsiębiorcę w obrocie z konsumentami są stosowane wobec nieograniczonego kręgu adresatów, tj. wszystkich zainteresowanych, aktualnych i potencjalnych klientów Przedsiębiorcy,

którym – na gruncie art. 4 pkt 12 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 22¹ Kodeksu cywilnego – przysługuje status konsumenta. Zdaniem Prezesa UOKiK rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Przedsiębiorcy. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów, co oznacza, iż naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie z naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem, uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa UOKiK działań przewidzianych w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów. W tym stanie rzeczy przyjąć należy, iż do oceny stanu faktycznego przedmiotowej sprawy zastosowanie mają przepisy tej ustawy, a postępowanie prowadzone było w interesie publicznym.

Punktem wyjścia do rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, jak wynika z wyżej zacytowanego przepisu art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jest uprawdopodobnienie, że działania Przedsiębiorcy mogły nosić znamiona praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stanowi, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Art. 24 ust. 1 ww. ustawy zakazuje stosowania takich praktyk. Naruszenie tego przepisu następuje wówczas, gdy spełnione są łącznie następujące kryteria:

- oceniane zachowanie jest podejmowane przez podmiot będący przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,
- działania przedsiębiorcy noszą znamiona bezprawności,
- działania te naruszają zbiorowe interesy konsumentów.

Status przedsiębiorcy

Zgodnie z art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przez przedsiębiorcę rozumie się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. Z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 672 ze zm.) wynika, że przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, która we własnym imieniu wykonuje działalność gospodarczą. W niniejszym postępowaniu podmiot będący stroną postępowania posiada status przedsiębiorcy, gdyż jest spółką akcyjną prowadzącą działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego. Zachowanie przedsiębiorcy podlega zatem bez wątpienia kontroli dokonywanej na podstawie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Przesłanka bezprawności

Odnosząc się do drugiej z przesłanek art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, tj. bezprawności działań przedsiębiorcy, stwierdzić należy, iż bezprawność rozumie się jako sprzeczność zachowania danego podmiotu z przepisami prawa oraz zasadami współżycia społecznego. Chodzi tu mianowicie o sprzeczność z szeroko rozumianym porządkiem prawnym, jako całością. Jako „bezprawne” należy kwalifikować zachowania sprzeczne z nakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, umową międzynarodową mającą bezpośrednie zastosowanie w stosunkach wewnętrznych. Podkreślenia wymaga, iż przepisy ww. ustawy nie definiują pojęcia bezprawności działań przedsiębiorcy, na co zwrócił uwagę SOKiK w wyroku z dnia 23.06.2006 r. (sygn. akt XVIII Ama 32/05),

stwierdzając, iż art. 23a ust. 1¹ poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, lecz powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. Sprzeczne z prawem są zatem czyny: zabronione i zagrożone sankcją karną, czyny zabronione pod sankcjami dyscyplinarnymi, czyny zakazane przepisami administracyjnymi lub przepisami prawa gospodarczego publicznego, czyny zabronione przepisami o charakterze cywilnym, sprzeczne z nakazami zawartymi w prawie cywilnym lub prawie administracyjnym. *„Bezprawność jest taką cechą działania, która polega na jego sprzeczności z normami prawa lub zasadami współżycia społecznego, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia przeto bezprawności działania wystarczy ustalenie, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa.”*². Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tzn. niezależnym od wystąpienia szkody, czy zaistnienia zamiaru po stronie podmiotu dopuszczającego się działań bezprawnych.

W art. 24 ust. 2 ww. ustawy ustawodawca bezpośrednio 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. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji, nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji. Katalog ten nie jest jednak wyczerpujący. Ustawodawca posłużył się tutaj terminem „w szczególności”, co oznacza, że ma on charakter przykładowy.

Jak wskazano powyżej, bezprawność działań przedsiębiorcy co do zasady wynika z naruszenia przepisów powszechnie obowiązujących. Niemniej jednak, ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów w jednym przypadku identyfikuje wprost jako bezprawne działanie przedsiębiorcy polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do prowadzonego przez Prezesa Urzędu Rejestru niedozwolonych postanowień umownych (art. 24 ust. 2 pkt 1). W wyroku z dnia 25 marca 2004 r. SOKIK³ stwierdził, że w oparciu o art. 24 ust. 2 pkt 1 można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do ww. Rejestru. A zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowny zawierający postanowienia o treści już wpisanej do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, stanowi wystarczającą przesłankę do uznania bezprawności działania tego przedsiębiorcy. Wobec tego, stosowanie postanowienia, które po uznaniu go przez SOKIK za niedozwolone zostało wpisane do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych, jest prawnie zakazane.

Analizując przesłankę bezprawności należy mieć na uwadze, iż zarzut bezprawnego działania Przedsiębiorcy w przedmiotowej sprawie polega na posługiwaniu się postanowieniami wzorca umownego, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Art. 479⁴³ Kodeksu postępowania cywilnego rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej

¹ art. 23 a ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. (t.j. Dz. U. z 2003 r., Nr 86 poz. 804 ze zm.) jako definiujący pojęcie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów znalazł swoje odzwierciedlenie w art. 24 ust. 2 aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.)

² vide: „Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. Komentarz”, pod redakcją J. Szwejki, Wydawnictwo CH BECK, 2000, s.117 – 118)

³ Wyrok SOKiK z dnia 25 marca 2004 r., sygn. akt XVII Ama 51/03, publ. Wokanda 2005/4/58.

następuje od chwili wpisania postanowień wzorca umowy do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa UOKIK, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 Kodeksu postępowania cywilnego. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w ww. 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. Zgodnie ze stanowiskiem SOKIK, wyrażonym w wyroku z dnia 25.05.2005 r. (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 przesądającym 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. Trafność wyżej opisanego stanowiska potwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13.07.2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06, opubl. OSNP 2007/1-2/35).

Wynikająca z art. 479⁴⁵ § 3 Kodeksu postępowania cywilnego jawność Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone oznacza, że od chwili wpisania do niego określonego postanowienia zakazane jest stosowanie tożsamyh postanowień w obrocie konsumenckim i nikt nie może zasłaniać się nieznajomością dokonanych wpisów. Rejestr postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone jest prowadzony przez Prezesa UOKIK. Rejestr ten jest powszechnie dostępny w wersji elektronicznej na stronie internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod adresem www.uokik.gov.pl⁴.

W przedmiotowej sprawie wobec podobieństwa stosowanych przez przedsiębiorcę postanowień do wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone należało uznać za uprawdopodobnione spełnienie przesłanki bezprawności działań przedsiębiorcy.

Przesłanka naruszenia zbiorowych interesów konsumentów

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie definiuje pojęcia zbiorowych interesów konsumentów, stąd przy ustalaniu jego treści należy odwołać się do orzecznictwa sądowego. Pojęcie zbiorowych interesów konsumentów zostało szeroko omówione przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10.04.2008 r. (sygn. akt III SK 27/07). W uzasadnieniu Sąd Najwyższy podał, iż gramatyczna wykładnia tego pojęcia prowadzi do wniosku, że chodzi o zachowanie przedsiębiorcy, które godzi w interesy grupy osób stanowiących określony zbiór. Rezultaty tej wykładni modyfikuje zastrzeżenie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma interesów indywidualnych. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że przy konstruowaniu pojęcia „*zbiorowego interesu konsumentów*” nie można opierać się tylko i wyłącznie na tym, czy oceniana praktyka przedsiębiorcy skierowana jest do „*nieoznaczonego z góry kręgu podmiotów*”. Wystarczające powinno być w jego ocenie ustalenie, że zachowanie przedsiębiorcy nie jest podejmowane w stosunku do zindywidualizowanych konsumentów, lecz względem członków danej grupy (określonego kręgu podmiotów), wyodrębnionych spośród ogółu konsumentów, za pomocą wspólnego dla nich kryterium. Sąd Najwyższy orzekł też, że „*praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest (...) takie zachowanie przedsiębiorcy,*

⁴ http://uokik.gov.pl/rejestr_klauzul_niedozwolonych2.php

które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalność zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy, do której adresowane są zachowania przedsiębiorcy, w taki sposób, że potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy”.

W rozważanym przypadku oceniane zachowania Przedsiębiorcy mogły oddziaływać lub mogą oddziaływać obecnie na zbiorowe interesy konsumentów w zakresie zarzutów opisanych w pkt I.1 - I.11 sentencji niniejszej decyzji, co powoduje, że spełnienie rozważanej przesłanki zostało w przedmiotowej sprawie uprawdopodobnione. Oceniane zachowania Przedsiębiorcy dotyczą szerokiego kręgu najsłabszych uczestników rynku, jakimi są konsumenci. Dotyczą one wszystkich tych osób, które zawarły z Przedsiębiorcą umowy mające na celu nabycie lokalu (przedwstępne, deweloperskie, przenoszące własność), jak i zagrażają interesom wszystkich jego potencjalnych kontrahentów, osób zapoznających się z ofertą sprzedaży lokali mieszkalnych oferowanych przez Przedsiębiorcę. Tym samym nie ulega wątpliwości, że rozważane działania mogą godzić lub mogły godzić w zbiorowe interesy konsumentów.

Ad I sentencji decyzji

Przedsiębiorca stosuje zapisy we wzorcach umów wskazane w punktach I.1 – I.11 sentencji niniejszej decyzji, na mocy których konsumenci – zawierający umowę w formie aktu notarialnego - ponosili koszty wypisów dla Przedsiębiorcy.

W opinii Prezesa UOKIK wskazane wyżej postanowienia mogą być rozpatrywane pod kątem tożsamości z treścią postanowienia wpisanego do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod pozycją 3365, w brzmieniu:

"Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.)." (wyrok SOKIK z dnia 20.10.2011 r., sygn. akt XVII AmC 1333/10).

Przy zawieraniu umowy w formie aktu notarialnego, czy to przedwstępnej, czy też przenoszącej własność mieszkania, konieczne jest pokrycie tzw. opłat notarialnych. W skład tych opłat wchodzi m.in. koszty taksy notarialnej, podatku VAT, opłaty za wpis w księdze wieczystej oraz wypisy aktu notarialnego. Postanowienia, które umożliwiają przedsiębiorcy po zawarciu umowy w formie aktu notarialnego otrzymanie jej wypisu bez ponoszenia kosztów z tym związanych, powodują przerzucenie tych kosztów na konsumenta. Postanowienia tego rodzaju kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy i z tego powodu zostały uznane przez SOKIK za klauzulę abuzywną w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c. i wpisane do Rejestru klauzul niedozwolonych.

Wobec powyższego należało stwierdzić, że stosowanie przez Przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zostało uprawdopodobnione.

Zobowiązanie przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, warunkiem wydania wskazanej w tym przepisie decyzji, jest – oprócz uprawdopodobnienia naruszenia zakazu, o jakim mowa w art. 24 tej ustawy – zobowiązanie się przez przedsiębiorcę do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom. W ocenie Prezesa UOKIK w rozpoznawanej sprawie warunek powyższy został spełniony. Przedsiębiorca będący stroną niniejszego postępowania złożył w jego toku zobowiązanie, o jakim mowa powyżej. Uczynił to w pierwszym piśmie skierowanym do Prezesa UOKIK w tej sprawie, a doprecyzował je w kolejnych pismach. Złożone przez niego zobowiązanie, jako precyzyjne, kompletne i adekwatne, mogło zostać przyjęte, albowiem daje podstawy do uznania, że zarzucane Przedsiębiorcy naruszenia zostaną wyeliminowane.

Treść zobowiązania przyjętego przez Przedsiębiorcę przedstawiono w punkcie I. sentencji niniejszej decyzji na stronie 4-6. W ocenie Prezesa UOKIK przedstawione przez Przedsiębiorcę rozwiązania pozwolą wyeliminować z rynku zarzucane mu praktyki, o których mowa w punktach I.1 - I.11 sentencji niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji, o której mowa w ust. 1, Prezes UOKIK może określić termin wykonania zobowiązań. W tym zakresie uznaje się za zasadne **nałożenie na Przedsiębiorcę obowiązku wykonania złożonego zobowiązania polegającego na zmianie w terminie 5 dni roboczych kwestionowanych postanowień wszystkich ww. wzorców umów oraz dodatkowo:**

- i) w terminie **60 dni od uprawomocnienia się decyzji** aneksowania umów przedwstępnych i deweloperskich, które nie zostały jeszcze wykonane,
- ii) w terminie **6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji** – w zakresie umów zawartych w wykonaniu umów deweloperskich, które zostały lub zostaną zawarte do dnia, w którym decyzja zobowiązująca stanie się ostateczna - skierowanie do nabywców propozycji zawarcia aneksów, a w przypadku wyrażenia woli zmiany postanowień zawartych umów podpisanie stosownych aneksów,
- iii) w terminie **6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji** – w zakresie umów przyrzeczonych zawartych w wykonaniu przedwstępnych umów sprzedaży lokali mieszkalnych lub udziałów w lokalach niemieszkalnych, które zostały lub zostaną zawarte do dnia, w którym decyzja zobowiązująca stanie się ostateczna - skierowanie do nabywców propozycji zawarcia aneksów, a w przypadku wyrażenia woli zmiany postanowień zawartych umów podpisanie stosownych aneksów.

Za przyjęciem takich terminów przemawia w szczególności rodzaj zarzucanych Przedsiębiorcy naruszeń i związany z tym nakład pracy jaki jest konieczny do zrealizowania celów postępowania.

Uwzględniając powyższe, orzeczono jak w pkt. I sentencji decyzji.

Ad II sentencji decyzji

Zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji, o której mowa w art. 28 ust. 1, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie **informacji o stopniu realizacji zobowiązań**. Samo zobowiązanie

przedsiębiorcy do wykonania bądź zaniechania określonych działań nie będzie mieć praktycznego znaczenia bez jednoczesnego nałożenia ww. obowiązku. Wykonanie zobowiązań musi podlegać sprawdzeniu przez Prezesa UOKIK⁵.

Prezes UOKIK uwzględnił, iż sprawozdanie przedkładane Prezesowi UOKIK w powyższym zakresie wymaga odpowiednio długiego okresu czasu.

Mając powyższe na uwadze, Prezes UOKIK uznał, iż sprawozdanie Przedsiębiorcy z wykonania zobowiązania, winno być złożone w sposób następujący:

- a) **w terminie do 3 miesięcy** od dnia uprawomocnienia się decyzji w zakresie zmiany stosowanych wzorców umów, przy czym sprawozdanie to powinno zawierać:
 - wszystkie zmienione wzorce umowne kwestionowane w niniejszym postępowaniu administracyjnym,
 - po 1 kopii umów zawartych w oparciu o każdy ze zmienionych wzorców;

- b) **w terminie do 5 miesięcy** od dnia uprawomocnienia się decyzji w zakresie przesłania konsumentom propozycji aneksowania umów przedwstępnych i deweloperskich zawartych w oparciu o kwestionowane wzorce umów, przy czym sprawozdanie to powinno zawierać:
 - liczbę wszystkich konsumentów, z którymi zawarto umowy w oparciu o kwestionowane w niniejszym postępowaniu administracyjnym wzorce umów;
 - liczbę wszystkich konsumentów, do których wystąpiono z ofertą aneksu do umów zawartych w oparciu o kwestionowane w niniejszym postępowaniu administracyjnym wzorce umów;
 - liczbę konsumentów, którzy skorzystali ze zmiany umów zawartych w oparciu o kwestionowane w niniejszym postępowaniu administracyjnym wzorce umów;
 - po 1 kopii podpisanych aneksów do umów zawartych w oparciu o każdy z kwestionowanych w niniejszym postępowaniu administracyjnym wzorców umów, jakie zawarto z konsumentami;

- c) **w terminie do 9 miesięcy** od dnia uprawomocnienia się decyzji w zakresie przesłania konsumentom propozycji aneksowania umów, zawartych w wykonaniu umów deweloperskich i przedwstępnych, które zostały lub zostaną zawarte do dnia, w którym decyzja zobowiązująca stanie się ostateczna, przy czym sprawozdanie to powinno zawierać:
 - liczbę wszystkich konsumentów, z którymi zawarto umowy w oparciu o kwestionowane wzorce umów deweloperskich i przedwstępnych;
 - liczbę wszystkich konsumentów, do których wystąpiono z ofertą aneksu do umów zawartych w oparciu o kwestionowane wzorce umów deweloperskich i przedwstępnych;
 - liczbę konsumentów, którzy skorzystali ze zmiany umów zawartych w oparciu o kwestionowane wzorce umów deweloperskich i przedwstępnych;

⁵ K. Kohutek, M. Sieradzka: Komentarz do art. 28 ustawy z dnia 16.02.2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, [w:] K. Kohutek, M. Sieradzka, *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz, LEX, 2008.*

- po 1 kopii podpisanych aneksów do umów zawartych w oparciu o kwestionowane wzorce umów deweloperskich i przedwstępnych.

W ocenie Prezesa UOKIK, tak ustalone terminy, uwzględniając zakres informacji objętych ww. sprawozdaniem i czasochłonność jego przygotowania, są w pełni wystarczające dla wykonania przez Przedsiębiorcę czynności objętych zobowiązaniem i sprawozdaniem.

W tym miejscu dodatkowo należy zaznaczyć, że w przypadku, jeśli Przedsiębiorca nie wykona zobowiązań lub obowiązku składania informacji o stopniu realizacji tych zobowiązań, decyzja wydana w oparciu o art. 28 ust. 1–3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów może zostać przez Prezesa UOKIK uchylona.

Mając na uwadze powyższe, orzeka się jak w pkt. II sentencji decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c. – od **niniejszej decyzji przysługuje stronie 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 UOKIK w Krakowie, 31 – 011 Kraków, Pl. Szczepański 5.

z upoważnienia Prezesa
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

ZASTĘPCA DYREKTORA
DELEGATURY UOKIK W KRAKOWIE
WALDEMAR JURASZ

Otrzymują:

1. INSTAL Kraków S.A., ul. K. Brandla 1, 30-732 Kraków
2. RKR a/a.