



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

Katowice, dnia 20 maja 2014 r.

RKT-61-27/13/MZ

**DECYZJA Nr RKT – 06/2014**

**I.** Stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze 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), po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko Inbud Bielsko sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej, w toku którego zostało uprawdopodobnione, że ww. przedsiębiorca stosuje praktyki, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów polegające na:

1. stosowaniu we wzorcu umowy rezerwacyjnej postanowienia o treści: „Ewentualne spory mogące powstać na tle interpretacji i wykonania postanowień umowy rozstrzygane będą przez Sąd Powszechny właściwy miejscowo dla Spółki”, 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), co może stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów;
2. stosowaniu we wzorcu umowy przedwstępnej postanowienia o treści: „Spory mogące wynikać z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Spółki w Bielsku-Białej”, 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), co może stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów;
3. stosowaniu we wzorcu umowy deweloperskiej postanowienia o treści: „Spory mogące wynikać z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Spółki”, 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), co może stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów;
4. stosowaniu we wzorcu umowy przedwstępnej postanowienia o treści: „Strony postanawiają, że: 1. warunkiem umożliwiającym przekazanie lokalu Kupującemu jest uprzednie uregulowanie wszelkich zobowiązań wobec Spółki”, 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), co może stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów;

5. stosowaniu we wzorcu umowy przedwstępnej postanowienia o treści: „Strony postanawiają, że w przypadku gdy Kupujący mimo pisemnego zawiadomienia go przez Sprzedającego o terminie sporządzenia protokołu, będzie uchylać się od jego podpisania, stronie sprzedającej przysługuje prawo, do przeprowadzenia odbioru jednostronnego w terminie siedmiu dni od wyznaczonej pierwotnie daty”, 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), co może stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów;

na podstawie 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.) **nakłada się** na Inbud Bielsko sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej **obowiązek wykonania** przyjętego przez tego przedsiębiorcę w toku postępowania **zobowiązania do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia zarzucanym mu naruszeniom**, polegających na:

- a) rozpoczęciu zawierania z konsumentami nowych umów rezerwacyjnych, umów przedwstępnych i umów deweloperskich z wykorzystaniem wzorców umownych, z których treści usunięto postanowienia stanowiące przedmiot postawionych zarzutów, **od dnia uprawomocnienia się** niniejszej decyzji;
- b) dostarczeniu dotychczasowym odbiorcom usług – konsumentom, posiadającym umowy o treści zakwestionowanej w niniejszym postępowaniu, aneksy eliminujące z treści tych umów naruszenia stanowiące przedmiot postawionych zarzutów, w terminie **dwóch miesięcy** od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

**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.) **nakłada się** na Inbud Bielsko sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej **obowiązek złożenia**, w terminie **trzech miesięcy** od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji **sprawozdania** o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania, które powinno zawierać:

- a. Informację na temat liczby dotychczasowych stron umów rezerwacyjnych, umów przedwstępnych i umów deweloperskich – konsumentów, którym w terminie dwóch miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji dostarczono, celem zaakceptowania, aneksy eliminujące z treści zawartych z tymi osobami umów, postanowienia będące przedmiotem postawionych w niniejszym postępowaniu zarzutów;
- b. Informację na temat liczby dotychczasowych stron umów rezerwacyjnych, umów przedwstępnych i umów deweloperskich – konsumentów, którym w terminie dwóch miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji nie dostarczono w celu zaakceptowania aneksów zmieniających treść umów w sposób uwzględniający postawione zarzuty, wraz z wyjaśnieniem, czym spowodowany jest taki stan rzeczy;
- c. Kopie aneksów do umów (po trzy aneksy dla każdego z rodzajów umów: rezerwacyjnych, przedwstępnych i deweloperskich), zawartych z konsumentami w celu eliminacji z treści zawartych z tymi odbiorcami umów postanowień będących przedmiotem postawionych w niniejszym postępowaniu zarzutów;
- d. Kopie umów (po trzy umowy dla każdego z rodzajów umów: rezerwacyjnych, przedwstępnych i deweloperskich), zawartych z konsumentami, po uprawomocnieniu się

niniejszej decyzji, z wykorzystaniem zmienionych wzorców umownych, uwzględniających postawione w niniejszym postępowaniu zarzuty - o ile umowy takie zostały zawarte.

### 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 Inbud Bielsko sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej (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 6-190).

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

1. stosowaniu we wzorcu umowy rezerwacyjnej postanowienia o treści: „Ewentualne spory mogące powstać na tle interpretacji i wykonania postanowień umowy rozstrzygane będą przez Sąd Powszechny właściwy miejscowo dla Spółki”, 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;
2. stosowaniu we wzorcu umowy przedwstępnej postanowienia o treści: „Spory mogące wynikać z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Spółki w Bielsku-Białej”, 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;
3. stosowaniu we wzorcu umowy deweloperskiej postanowienia o treści: „Spory mogące wynikać z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Spółki”, 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;
4. stosowaniu we wzorcu umowy przedwstępnej postanowienia o treści: „Strony postanawiają, że: 1. warunkiem umożliwiającym przekazanie lokalu Kupującemu jest uprzednie uregulowanie wszelkich zobowiązań wobec Spółki”, 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;

5. stosowaniu we wzorcu umowy przedwstępnej postanowienia o treści: „Strony postanawiają, że w przypadku gdy Kupujący mimo pisemnego zawiadomienia go przez Sprzedającego o terminie sporządzenia protokołu, będzie uchylać się od jego podpisania, stronie sprzedającej przysługuje prawo, do przeprowadzenia odbioru jednostronnego w terminie siedmiu dni od wyznaczonej pierwotnie daty”, 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 191-192), z dnia 2.01.2014 r. (dowód: karty nr 194-195) i z dnia 28.01.2014 r. (dowód: karty nr 198-238).

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, pismem z dnia 28.03.2014 r., Przedsiębiorca został poinformowany o zakończeniu zbierania materiału dowodowego (dowód: karta nr 240). W dniu 4.04.2014 r. Spółka skorzystała z prawa do zapoznania się z zebrany materiał dowodowy i nie zgłosiła uwag do materiału dowodowego (dowód: karty nr 242-244).

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

Inbud Bielsko sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000221510 (dowód: karty nr 11-14).

W toku postępowania ustalono, iż we wzorcach umów, stosowanych w obrocie z udziałem konsumentów, Spółka zamieściła postanowienia o następującej treści:

- „Ewentualne spory mogące powstać na tle interpretacji i wykonania postanowień umowy rozstrzygane będą przez Sąd Powszechny właściwy miejscowo dla Spółki” - wzorzec umowy rezerwacyjnej (dowód: karta nr 50);
- „Spory mogące wynikać z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Spółki w Bielsku-Białej” - wzorzec umowy przedwstępnej (dowód: karta nr 42);
- „Spory mogące wynikać z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Spółki” - wzorzec umowy deweloperskiej (dowód: karta nr 69);
- „Strony postanawiają, że: 1. warunkiem umożliwiającym przekazanie lokalu Kupującemu jest uprzednie uregulowanie wszelkich zobowiązań wobec Spółki” - wzorzec umowy przedwstępnej (dowód: karta nr 41);
- „Strony postanawiają, że w przypadku gdy Kupujący mimo pisemnego zawiadomienia go przez Sprzedającego o terminie sporządzenia protokołu, będzie uchylać się od jego podpisania, stronie sprzedającej przysługuje prawo, do przeprowadzenia odbioru jednostronnego w terminie siedmiu dni od wyznaczonej pierwotnie daty” - wzorzec umowy przedwstępnej (dowód: karty nr 41).

### **Treść zobowiązania**

W piśmie z dn. 29.11.2013 r., odnosząc się do zawiadomienia o wszczęciu postępowania, Spółka oświadczyła, że uznaje przedstawione zastrzeżenia i „zobowiązuje się odstąpić od

wszelkich wskazanych przez UOKiK zapisów, które mogłyby zostać uznane za naruszające zbiorowe interesy konsumentów” oraz oświadczyła, że zrezygnuje z postanowień dotyczących właściwości sądów (pkt 1-3 w Postanowieniu Nr 1), zrezygnuje z postanowienia dotyczącego uregulowania zobowiązań (pkt 4 w Postanowieniu Nr 1), a także oświadczyła, że wykreśli postanowienie dające prawo jednostronnego odbioru lokalu (pkt 5 w Postanowieniu Nr 1). Ponadto przedsiębiorca oświadczył, że „zobowiązuje się, zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 [uokik] do podjęcia wszelkich działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom zbiorowych interesów konsumentów, deklarując jednocześnie, iż przedstawi na tą okoliczność wskazane przez UOKiK dowody, potwierdzające wykonanie ww. zobowiązania” (dowód: karty nr 191-192).

Spółka podniosła, że nie działała z zamiarem naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, a zakwestionowane postanowienia nigdy nie zostały przez nią zastosowane w praktyce. Spółka wniosła „o nieobciążanie jej karą finansową, przewidzianą w art. 106 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, a to stosownie do art. 28 ust. 4 cytowanego aktu prawnego” (dowód: karta nr 192).

Następnie Spółka wniosła, w piśmie z dn. 2.01.2014 r., o wydanie decyzji, w której zostanie ona zobowiązana do przedstawienia projektów nowych wzorów umów i aneksów do umów w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji, a także wniosła o zawarcie w decyzji zobowiązania do aneksowania, w zakresie postanowień zakwestionowanych przez UOKiK, umów jeszcze nie wykonanych (w terminie 2 miesiące od uprawomocnienia się decyzji) i przedstawienia przez spółkę podpisanych aneksów jako dowodu wykonania zobowiązania (dowód: karta nr 194).

Spółka przedstawiła projekty nowych wzorców umownych (umowy rezerwacyjnej, umowy przedwstępnej i umowy deweloperskiej), które nie zawierają postanowień zakwestionowanych w Postanowieniu Nr 1 o wszczęciu postępowania, a także przedstawiła projekty aneksów do umów, które usuwają z umów postanowienia zakwestionowane w Postanowieniu Nr 1 o wszczęciu postępowania. Przedsiębiorca oświadczył, że „nowe wzory umów zobowiązuje się stosować niezwłocznie po uprawomocnieniu się decyzji kończącej postępowanie” (dowód: karty nr 198-237).

### **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).

Zdaniem Prezesa Urzędu, rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy na podstawie umów rezerwacyjnych, przedwstępnych lub deweloperskich o treści zakwestionowanej w toku niniejszego postępowania korzystają lub będą korzystać z oferty przedsiębiorcy. Objęte zarzutem działanie przedsiębiorcy wymierzone jest w szeroki krąg uczestników rynku, ponieważ jest ono skierowane do członków określonej zbiorowości tj. wszystkich rzeczywistych i potencjalnych odbiorców oferty Przedsiębiorcy. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów, co oznacza, iż naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego.

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

I. 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 – na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania – 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. Stosownie do art. 28 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji, o której mowa powyżej Prezes Urzędu może określić termin wykonania zobowiązań.

### **Uprawdopodobnienie stosowania przez Spółkę praktyk, o których mowa w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.**

Stosownie do przepisu art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, warunkiem nałożenia przez Prezesa Urzędu na przedsiębiorcę zobowiązania zmierzającego do zapobieżenia naruszeniom określonym w art. 24 ww. ustawy jest uprawdopodobnienie, że doszło do naruszenia ww. przepisu. W związku z tym zachodzi konieczność przeanalizowania zachowań Przedsiębiorcy stanowiących przedmiot postawionych mu zarzutów z punktu widzenia uprawdopodobnienia naruszenia zakazu określonego w art. 24 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,
- zachowanie przedsiębiorcy nosi znamiona bezprawności,
- praktyka musi godzić w zbiorowe interesy konsumentów.

#### Status przedsiębiorcy

Zgodnie z art. 4 pkt. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przez przedsiębiorcę rozumie się m.in. przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej.

Z przepisu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tj. 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 osobowość prawną - wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. „Działalnością gospodarczą” jest zgodnie z przepisem art. 2 tej ustawy, zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.

W niniejszym postępowaniu, podmiot będący stroną postępowania, 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 (dowód: karty nr 11-14). Zachowania niniejszego podmiotu podlegają zatem bez wątpienia kontroli dokonywanej na podstawie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W związku z powyższym Prezes Urzędu uznał, że Inbud Bielsko sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej **jest przedsiębiorcą** w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

### Bezprawność działań

Drugą przesłanką, jaką należy rozważyć w celu uprawdopodobnienia 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 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 wzorec 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

<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).

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, a także świadomość istnienia naruszonych norm prawnych.

### Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów

Trzecią przesłanką, jaką należy wziąć pod uwagę w niniejszej sprawie jest to, iż kwestionowane zachowania Spółki godzą w interesy konsumentów oraz, że zagrożone są 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 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

---

<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).



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.

Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów i bezprawność działań Spółki zostaną poniżej omówione dla każdego ze stawianych zarzutów, przy czym, ze względu na to, iż trzy pierwsze zarzuty dotyczą narzucenia właściwości sądu, zasadne jest wspólne ich omówienie.

### Ad I.1-3

W przedmiotowym postępowaniu trzy postawione Spółce zarzuty stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o jakiej mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów dotyczą tego, iż w stosowanych w obrocie z konsumentami wzorcach umów zamieszczono postanowienia o treści:

- „Ewentualne spory mogące powstać na tle interpretacji i wykonania postanowień umowy rozstrzygane będą przez Sąd Powszechny właściwy miejscowo dla Spółki” (umowa rezerwacyjna),
- „Spory mogące wynikać z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Spółki w Bielsku-Białej” (umowa przedwstępna),
- „Spory mogące wynikać z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Spółki” (umowa deweloperska).

Analizując przesłankę **bezprawności** kwestionowanego zachowania Spółki należy wskazać, iż w wyroku z dnia 18.11.2004 r. Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (sygn. akt XVII AmC 49/03) uznał za niedozwolone postanowienie o treści: „Spory mogące wynikać z realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Pośrednika”, które zostało w dn. 6.01.2005 r. wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, pod pozycją nr 210. W wyroku z dnia 17.08.2006 r. Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (sygn. akt XVII AmC 100/05) uznał za niedozwolone postanowienie o treści: „Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu”, które zostało w dn. 9.11.2006 r. wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, pod pozycją nr 922. W uzasadnieniu tego wyroku sąd stwierdził, że postanowienie umowne ustalające wyłączną właściwość sądu do rozpoznania ewentualnych sporów z umowy o wybudowanie budynku i przedwstępnej sprzedaży lokali mieszkalnych, na podstawie siedziby przedsiębiorcy, jest sprzeczne z dobrymi obyczajami. W ocenie sądu wyłączenie zasady właściwości ogólnej i przemiennej sądu może stanowić dodatkową dolegliwość dla kupującego, a także ograniczać realizację przysługujących mu uprawnień. W wyroku z dnia 23.11.2006 r. Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (sygn. akt XVII AmC 156/05) uznał za niedozwolone postanowienie o treści: „Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki”, które zostało w dn. 23.01.2007 r. wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, pod pozycją nr 1007.

Zgodnie z art. 385<sup>3</sup> pkt 23 Kodeksu cywilnego w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności wyłączają jurysdykcję sądów polskich lub poddają sprawę pod rozstrzygnięcie sądu polubownego polskiego lub zagranicznego albo innego organu, a także narzucają rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy. Na podstawie art. 27 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego powództwo wytacza się przed sąd pierwszej instancji, w którego okręgu pozwany ma miejsce zamieszkania. Zgodnie z art. 34 Kodeksu postępowania cywilnego powództwo o zawarcie umowy, ustalenie jej treści, o zmianę umowy oraz o ustalenie istnienia umowy, o jej wykonanie,

rozwiązanie lub unieważnienie, a także o odszkodowanie z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy można wytoczyć przed sąd miejsca jej wykonania. W razie wątpliwości miejsce wykonania umowy powinno być stwierdzone dokumentem.

W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienia 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 na narzucenie właściwości sądu, rozpoznającego spór między przedsiębiorcą a konsumentem. Postanowienia kwestionowane w niniejszej decyzji są tożsame z wyżej przytoczonymi klauzulami wpisanymi do rejestru z uwagi na tożsamość skutków, jakie wywołują w stosunku do konsumenta.

Uprawdopodobniono zatem, że Przedsiębiorca stosuje postanowienia wzorca umownego uznanego za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, a zatem, że jego działanie może mieć **charakter bezprawny**.

Zachowanie Spółki może **godzić w interesy konsumentów**, gdyż wprowadzenie do wzorca umowy analizowanej klauzuli powoduje, że przedsiębiorca, będący twórcą wzorca umownego, decyduje o sędzie właściwym do rozpoznania sporu z konsumentem. W przedmiotowej sprawie, zakwestionowane zachowanie Przedsiębiorcy dotyczy zbiorowego interesu konsumentów, gdyż skierowane jest do szerokiego ich kręgu. Stosowana praktyka wymierzona jest we wszystkich rzeczywistych klientów Przedsiębiorcy, którzy zawarli umowy (rezerwacyjne, przedwstępne lub deweloperskie), jak również we wszystkich jego potencjalnych kontrahentów. Zakwestionowane zachowania podejmowane są w sposób powtarzalny i powszechny, co wynika zresztą z samej natury wzorców umów, jakimi posługuje się Spółka w obrocie gospodarczym.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzić należy, iż **uprawdopodobnione zostało**, że przedmiotowa praktyka, stosowana przez Spółkę, stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o jakiej mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

#### **Ad I.4**

W przedmiotowym postępowaniu kolejny postawiony Spółce zarzut stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o jakiej mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów dotyczy tego, iż w stosowanym w obrocie z konsumentami wzorcu umowy przedwstępnej zamieszczono postanowienie o treści: „Strony postanawiają, że: 1. warunkiem umożliwiającym przekazanie lokalu Kupującemu jest uprzednie uregulowanie wszelkich zobowiązań wobec Spółki”.

Analizując przesłankę **bezprawności** kwestionowanego zachowania Spółki, należy wskazać, iż do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego zostało wpisane następujące postanowienie: w wyroku z dnia 31.08.2009 r. Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (sygn. akt XVII AmC 334/09) uznał za niedozwolone postanowienie o treści „Przekazanie (Wydanie) Lokalu do prowadzenia prac wykończeniowych nastąpi w dacie określonej w zawiadomieniu, nie później niż w terminie określonym w Harmonogramie Budowy („Dzień Przekazania Lokalu”) na podstawie protokołu przekazania, nie wcześniej jednak niż do czasu uregulowania wszelkich należności względem Wykonawcy (...)”, które zostało w dn. 30.10.2009 r. wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, pod pozycją nr 1731.

W uzasadnieniu tego wyroku sąd stwierdził, że „Wbrew nakazowi zawartemu w art. 385 § 2 k.c. treść przedmiotowego postanowienia nie została sformułowana w sposób jednoznaczny i jasny dla konsumenta w zakresie nałożonego na konsumenta obowiązku uregulowania ‘wszelkich należności’ w celu skorzystania z przyznanego uprawnienia do wydania mu lokalu przez

kontrahenta. Zastosowane przez pozwaną sformułowanie wbrew jej stanowisku jest pojęciem o znaczeniu znacznie szerszym, aniżeli obowiązek zapłaty ceny za lokal. Tak szerokie zdefiniowanie należności może więc prowadzić do dowolności interpretacyjnej treści umowy przez kontrahenta, co do tego co rozumie przez zapłatę należności przez konsumenta z przedmiotowej umowy, a zwłaszcza czy zachodzi w jego ocenie przesłanka do wykonania przyjętego na siebie obowiązku wydania lokalu celem umożliwienia konsumentowi wykonania prac wykończeniowych. Ta nieprecyzyjność sformułowania, które powinno w sposób jasny odnosić się do zapłaty ceny za lokal, może zatem narazić konsumenta na niemożność oceny czy dokonane przez niego na podstawie zawartej umowy płatności na poczet ceny lokalu, kontrahent uzna za uregulowanie 'wszelkich należności'. Słusznie podniósł powód, że z punktu widzenia konsumenta uzależnienie wykonania obowiązku wydania lokalu od niejasnego, niejednoznacznego warunku, z pewnością stawia go w bardzo niekorzystnej sytuacji. Niepewność co do możliwości uzyskania dostępu do mieszkania może powodować negatywne konsekwencje tak w aspekcie ekonomicznym, jak i poczynionych planach życiowych konsumenta”.

W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienie stosowane przez Spółkę i ww. klauzulę wpisaną 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 uzależnienie przekazania lokalu konsumentowi od uprzedniego uregulowania przez niego wszelkich zobowiązań wobec przedsiębiorcy. Postanowienie kwestionowane w niniejszej decyzji jest tożsame z wyżej przytoczoną klauzulą wpisaną do rejestru z uwagi na tożsamość skutków, jakie wywołują w stosunku do konsumenta.

Uprawdopodobniono zatem, że Przedsiębiorca stosuje postanowienia wzorca umownego uznanego za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, a zatem, że jego działanie może mieć **charakter bezprawny**.

Zachowanie Spółki może **godzić w interesy konsumentów**, gdyż wprowadzenie do wzorca umowy analizowanej klauzuli powoduje, że wykonanie obowiązku wydania przez przedsiębiorcę lokalu zostało uzależnione od niejasnego, niejednoznacznego warunku. W przedmiotowej sprawie, zakwestionowane zachowanie Przedsiębiorcy dotyczy zbiorowego interesu konsumentów, gdyż skierowane jest do szerokiego ich kręgu. Stosowana praktyka wymierzona jest we wszystkich rzeczywistych klientów Przedsiębiorcy, którzy zawarli umowy przedwstępne, jak również we wszystkich jego potencjalnych kontrahentów. Zakwestionowane zachowania podejmowane są w sposób powtarzalny i powszechny, co wynika zresztą z samej natury wzorców umów, jakimi posługuje się Spółka w obrocie gospodarczym.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzić należy, iż **uprawdopodobnione zostało**, że przedmiotowa praktyka, stosowana przez Spółkę, stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o jakiej mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

#### **Ad I.5**

W przedmiotowym postępowaniu ostatni postawiony Spółce zarzut stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o jakiej mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów dotyczy tego, iż w stosowanym w obrocie z konsumentami wzorcu umowy przedwstępnej zamieszczono postanowienie o treści: „Strony postanawiają, że w przypadku gdy Kupujący mimo pisemnego zawiadomienia go przez Sprzedającego o terminie sporządzenia protokołu, będzie uchylać się od jego podpisania, stronie sprzedającej przysługuje prawo, do przeprowadzenia odbioru jednostronnego w terminie siedmiu dni od wyznaczonej pierwotnie daty”.

Analizując przesłankę **bezprawności** kwestionowanego zachowania Spółki należy wskazać, iż do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego zostały wpisane następujące postanowienia:

W wyroku z dnia 22.11.2004 r. Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (sygn. akt XVII AmC 55/03) uznał za niedozwolone postanowienie o treści: „W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury”, które zostało w dn. 1.03.2005 r. wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, pod pozycją nr 364. W uzasadnieniu tego wyroku sąd zgodził się ze stanowiskiem Prezesa Urzędu, iż przedmiotowe postanowienie jest „(...) niedopuszczalne w świetle art. 385<sup>1</sup> § 1 kc i art. 385<sup>3</sup> pkt 2 kc, ponieważ wyłącza odpowiedzialność pozwanego wobec konsumenta” i pozbawia konsumenta możliwości stwierdzenia wykonania umowy przez przedsiębiorcę. Sąd stwierdził, że ww. postanowienie „(...) jest niedozwolone, gdyż umożliwia pozwanemu bez obecności konsumenta dokonać odbioru lokalu i zwolnić się z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy wobec konsumenta”. W tym samym wyroku Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (sygn. akt XVII AmC 55/03) uznał za niedozwolone postanowienie o treści: „W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru”, które zostało w dn. 1.03.2005 r. wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, pod pozycją nr 365.

Ponadto w wyroku z dnia 17.10.2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (sygn. akt XVII AmC 2159/10) uznał za niedozwolone postanowienie o treści: „Nieusprawiedliwione niestawiennictwo Kupującego w wyznaczonym terminie, upoważnia Sprzedającego do dokonania jednostronnego odbioru technicznego, z którego Sprzedający sporządzi protokół, którego jeden egzemplarz przesyła Kupującemu”, które zostało w dn. 27.02.2012 r. wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, pod pozycją nr 2861.

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 wyłączenie ich odpowiedzialności wobec konsumenta. Postanowienie kwestionowane w niniejszej decyzji jest tożsame z wyżej przytoczonymi klauzulami wpisanymi do rejestru z uwagi na tożsamość skutków, jakie wywołują w stosunku do konsumenta.

Uprawdopodobniono zatem, że Przedsiębiorca stosuje postanowienia wzorca umownego uznanego za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, a zatem, że jego działanie może mieć **charakter bezprawny**.

Zachowanie Spółki może **godzić w interesy konsumentów**, gdyż wprowadzenie do wzorca umowy analizowanej klauzuli powoduje, że konsument pozbawiony zostaje możliwości stwierdzenia wykonania umowy przez przedsiębiorcę. W przedmiotowej sprawie, zakwestionowane zachowanie Przedsiębiorcy dotyczy zbiorowego interesu konsumentów, gdyż skierowane jest do szerokiego ich kręgu. Stosowana praktyka wymierzona jest we wszystkich rzeczywistych klientów Przedsiębiorcy, którzy zawarli umowy przedwstępne, jak również we wszystkich jego potencjalnych kontrahentów. Zakwestionowane zachowania podejmowane są w sposób powtarzalny i powszechny, co wynika zresztą z samej natury wzorców umów, jakimi posługuje się Spółka w obrocie gospodarczym.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzić należy, iż **uprawdopodobnione zostało**, że przedmiotowa praktyka, stosowana przez Spółkę, stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o jakiej mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

### **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 Urzędu w rozpoznawanej sprawie warunek powyższy został spełniony.

W toku przeprowadzonego postępowania Spółka – ustosunkowując się do wszczęcia postępowania – oświadczyła, że zobowiązuje się do zaniechania stosowania kwestionowanych postanowień umownych oraz zobowiązuje się do wprowadzenia nowych wzorców umownych. Następnie Spółka zobowiązała się do aneksowania umów zawartych z konsumentami na podstawie dotychczasowych wzorców i nadal obowiązujących (wykonywanych), poprzez przedstawienie konsumentom propozycji zawarcia aneksów do umów. Spółka przedstawiła projekty nowych wzorców umownych, które nie zawierają postanowień zakwestionowanych w niniejszym postępowaniu, a także przedstawiła projekty aneksów do umów, które usuwają z umów zakwestionowane postanowienia.

Prezes Urzędu nie ma wątpliwości, iż działania objęte złożonym przez Przedsiębiorcę zobowiązaniem zmierzają do zapobieżenia naruszeniom art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w odniesieniu do wszystkich postawionych w niniejszej sprawie zarzutów. Realizacja działań, do których Spółka zobowiązała się w trakcie postępowania, doprowadzi do pełnego wyeliminowania z obrotu gospodarczego zarzucanych naruszeń. W związku z powyższym Prezes Urzędu za w pełni zasadne uznał skorzystanie z instrumentu przewidzianego w art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i nałożenie na Spółkę obowiązku wykonania przyjętych przez nią w toku postępowania zobowiązań.

Termin wykonania zobowiązania do rozpoczęcia zawierania z konsumentami nowych umów rezerwacyjnych, umów przedwstępnych i umów deweloperskich z wykorzystaniem wzorców umownych o treści uwzględniającej w całości postawione zarzuty, określono jako dzień uprawomocnienia się niniejszej decyzji, uwzględniając tym samym propozycję terminu przedstawioną przez Spółkę. Termin wykonania zobowiązania do dostarczenia dotychczasowym odbiorcom usług – konsumentom, posiadającym umowy o treści zakwestionowanej w niniejszym postępowaniu, aneksów eliminujących z treści tych umów naruszenia stanowiące przedmiot postawionych zarzutów, określono jako dwa miesiące od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, uwzględniając propozycję terminu przedstawioną przez Przedsiębiorcę.

Prezes Urzędu uznał, iż skoro Spółka przejawiała inicjatywę, mającą na celu eliminację działań powodujących naruszenie prawa, celowa i uzasadniona jest akceptacja jej propozycji, z której wynika zamiar stosowania przy zawieraniu umów z konsumentami nowych wzorców umownych, jak również zamiar aneksowania wszystkich umów zawartych z konsumentami na podstawie wcześniej stosowanych wzorców.

Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

**II.** Zgodnie z 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 decyzji, o której mowa w art. 28 ust. 1 tej ustawy, 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 Urzędu<sup>6</sup>.

W związku z powyższym nałożono na Inbud Bielsko sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej obowiązek złożenia, w terminie trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, sprawozdania o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania, które powinno zawierać:

- a. Informację na temat liczby dotychczasowych stron umów rezerwacyjnych, umów przedwstępnych i umów deweloperskich – konsumentów, którym w terminie dwóch miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji dostarczono, celem zaakceptowania, aneksy eliminujące z treści zawartych z tymi osobami umów, postanowienia będące przedmiotem postawionych w niniejszym postępowaniu zarzutów;
- b. Informację na temat liczby dotychczasowych stron umów rezerwacyjnych, umów przedwstępnych i umów deweloperskich – konsumentów, którym w terminie dwóch miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji nie dostarczono w celu zaakceptowania aneksów zmieniających treść umów w sposób uwzględniający postawione zarzuty, wraz z wyjaśnieniem, czym spowodowany jest taki stan rzeczy;
- c. Kopie aneksów do umów (po trzy aneksy dla każdego z rodzajów umów: rezerwacyjnych, przedwstępnych i deweloperskich), zawartych z konsumentami w celu eliminacji z treści zawartych z tymi odbiorcami umów postanowień będących przedmiotem postawionych w niniejszym postępowaniu zarzutów;
- d. Kopie umów (po trzy umowy dla każdego z rodzajów umów: rezerwacyjnych, przedwstępnych i deweloperskich), zawartych z konsumentami, po uprawomocnieniu się niniejszej decyzji, z wykorzystaniem zmienionych wzorców umownych, uwzględniających postawione w niniejszym postępowaniu zarzuty - o ile umowy takie zostały zawarte.

Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie II sentencji 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.

DYREKTOR DELEGATURY  
URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI  
I KONSUMENTÓW W KATOWICACH  
Maciej Fragsztajn

---

<sup>6</sup> 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.