



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
DELEGATURA URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
w Warszawie**

RWA-61-22/13/ZT

Warszawa, dn. 6 października 2014 r.

**DECYZJA Nr RWA- 15/2014**

Na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

**uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów**, o której mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ww. ustawy, działanie Orkiestra Development Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie polegające na stosowaniu we wzorcach umownych wykorzystywanych do zawierania z konsumentami umów w związku z realizacją przedsięwzięć deweloperskich postanowień o treści:

A.

- 1) „*Sprzedający i Nabywca zawrą Umowę Przyrzeczoną w terminie 60 (słownie: sześćdziesięciu) dni od daty podpisania Protokołu Odbioru, jednakże nie wcześniej niż po zapłaceniu przez Nabywcę Ceny oraz kosztów mediów (...)*” (wzorzec „*Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego*”),
- 2) „*Nabywca zobowiązuje się do zapłaty kosztów wymienionych w punkcie 3.5. najpóźniej na 1 dzień przed ustalonym terminem podpisania Umowy Przyrzeczonej pod rygorem odstąpienia przez Sprzedającego od podpisania tej umowy z winy Nabywcy*” (wzorzec „*Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego*”),

B.

„*Kupujący oświadczają, że w przypadku zbycia lokalu bądź udziału we współwłasności lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy zobowiązują się dołożyć należytej staranności, by w umowie zbycia nabywca udzielił spółce Orkiestra Development sp. z o.o. pełnomocnictwa, o którym mowa w ust. 3 powyżej*” (wzorzec „*Umowy*”).

*ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży oraz pełnomocnictwa”),*

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, ze zm.) – **i nakazuje się zaniechanie jej stosowania.**

## UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Warszawie (dalej: Prezes Urzędu, Prezes UOKiK), wszczął z urzędu postępowanie wyjaśniające (RWA-405-10/13/ZT).

W toku prowadzonego postępowania wyjaśniającego Prezes Urzędu ustalił, że Orkiestra Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: Orkiestra, Spółka) prowadzi sprzedaż lokali mieszkalnych w inwestycji deweloperskiej pod nazwą „Osiedle Harmonia” zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Dzieci Warszawy 11 oddanej do użytkowania w styczniu 2012 r. (ostatni budynek). W ramach procesu sprzedaży Spółka zawiera z konsumentami umowy przedwstępne sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży. Prezes UOKiK wystąpił do Orkiestry o przekazanie wszystkich wzorców umów wykorzystywanych przez Spółkę w obrocie z konsumentami wraz ze wskazaniem dokładnych dat obowiązywania poszczególnych wzorców umów. W odpowiedzi na wezwanie Prezesa UOKiK Spółka przedstawiła m.in. następujące wzorce umów: „*Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego*” (dalej: „*Umowa przedwstępna*”) i „*Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży oraz pełnomocnictwo*” (dalej: „*Umowa sprzedaży*”).

Dokonana przez Prezesa Urzędu analiza ww. wzorców wykazała, że mogą one zawierać w swojej treści niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 121, dalej: k.c.), uznane prawomocnym wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Sąd, SOKiK) za niedozwolone i wpisane do prowadzonego przez Prezesa UOKiK 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, ze zm., dalej: k.p.c.) (dalej: rejestr niedozwolonych klauzul umownych).

Mając na uwadze powyższe ustalenia, Prezes Urzędu postanowieniem z dnia 29 listopada 2013 r. wszczął postępowanie w związku z podejrzeniem stosowania przez Orkiestrę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ww. ustawy, polegających na stosowaniu we wzorcach umownych wykorzystywanych do zawierania z konsumentami umów w związku z realizacją przedsięwzięć deweloperskich postanowień, które zostały wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, o treści:

A.

- 1) „Sprzedający i Nabywca zawrą Umowę Przyrzeczoną w terminie 60 (słownie: sześćdziesięciu) dni od daty podpisania Protokołu Odbioru, jednakże nie wcześniej niż po zapłaceniu przez Nabywcę Ceny oraz kosztów mediów (...)” (wzorzec „Umowy przedwstępnej”),
- 2) „Nabywca zobowiązuje się do zapłaty kosztów wymienionych w punkcie 3.5. najpóźniej na 1 dzień przed ustalonym terminem podpisania Umowy Przyrzeczonej pod rygorem odstąpienia przez Sprzedającego od podpisania tej umowy z winy Nabywcy” (wzorzec „Umowy przedwstępnej”),

B.

„Kupujący oświadczają, że w przypadku zbycia lokalu bądź udziału we współwłasności lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy zobowiązują się dołożyć należytej staranności, by w umowie zbycia nabywca udzielił spółce Orkiestra Development sp. z o.o. pełnomocnictwa, o którym mowa w ust. 3 powyżej” (wzorzec „Umowy sprzedaży”),

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U Nr 50, poz. 331, ze zm., dalej: ustawa okik).

Postanowieniem z dnia 29 listopada 2013 r. Prezes UOKiK zaliczył w poczet dowodów w niniejszym postępowaniu uzyskane w ramach przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego o sygn. RWA-405-10/13/ZT pismo Orkiestry z dnia 20 czerwca 2013 r. wraz z następującymi załącznikami:

- pełnomocnictwem,
- wzorcem „Umowy przedwstępnej”,
- wzorcem „Umowy sprzedaży”.

Zawiadamiając Orkiestrę, pismem z dnia 29 listopada 2013 r., o wszczęciu przedmiotowego postępowania oraz o zaliczeniu w poczet dowodów w tym postępowaniu ww. dokumentów, Prezes UOKiK wezwał Spółkę do ustosunkowania się do zarzutów przedstawionych w sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania. W tym samym piśmie Prezes Urzędu wezwał Orkiestrę do wskazania, od kiedy stosuje wzorce „Umowy przedwstępnej” i „Umowy sprzedaży”.

Pismem z dnia 7 marca 2014 r. Prezes Urzędu ponownie zawiadomił Spółkę o powyższych czynnościach, a także ponowił zawarte w nim wezwanie.

Ponadto, w tym samym piśmie, Prezes UOKiK wezwał Orkiestrę do przekazania informacji o osiągniętych przez Spółkę w 2013 r. przychodach w rozumieniu obowiązujących ją przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jedn. Dz. U. z 2011 r. Nr 74, poz. 397, ze zm.) – zeznanie podatkowe za rok 2013 (CIT-8).

W toku postępowania Orkiestra nie odniosła się do postawionych jej zarzutów.

Pismem z dnia 14 maja 2014 r. Prezes UOKiK zwrócił się do Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie o przekazanie złożonego przez Orkiestrę

zeznania o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) – CIT-8 wraz z załącznikami za lata podatkowe 2012 i 2013.

Postanowieniem z dnia 9 września 2014 r. Prezes UOKiK zaliczył w poczet dowodów w niniejszym postępowaniu uzyskane w ramach przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego o sygn. RWA-405-10/13/ZT następujące załączniki do pisma Orkiestry z dnia 20 czerwca 2013 r.:

- Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego z dnia 21 marca 2013 r.,
- Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego z dnia 17 czerwca 2013 r.,
- Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży oraz pełnomocnictwo z dnia 12 marca 2013 r.,
- Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży oraz pełnomocnictwo z dnia 21 maja 2013 r..

O powyższej czynności Prezes UOKiK zawiadomił Spółkę w piśmie z dnia 9 września 2014 r. Orkiestra została zawiadomiona również o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w niniejszym postępowaniu oraz o możliwości zapoznania się z materiałem zgromadzonym w aktach sprawy w siedzibie Delegatury UOKiK w Warszawie. Strona nie skorzystała z przysługującego jej uprawnienia.

### **Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje:**

Orkiestra jest przedsiębiorcą wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem: 0000179439. Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków, zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi.

*/dowód: informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego – karty 25-27 akt administracyjnych/*

Spółka zrealizowała inwestycję deweloperską pod nazwą „Osiedle Harmonia” zlokalizowaną w Warszawie przy ul. Dzieci Warszawy 11, oddaną do użytkowania w styczniu 2012 r. (prawomocna decyzja o pozwoleniu na użytkowanie budynków z dnia 4 stycznia 2012 r.). W ramach tej inwestycji Orkiestra prowadzi sprzedaż nieruchomości.

*/dowód: pismo Spółki z dnia 20 czerwca 2013 r. – karta 6 akt administracyjnych/*

Przy zawieraniu umów z klientami, będącymi konsumentami w rozumieniu art. 22<sup>1</sup> k.c., tj. osobami fizycznymi dokonującymi czynności prawnych niezwiązanych bezpośrednio z ich działalnością zawodową lub gospodarczą, Spółka posługuje się wzorcami umownymi w rozumieniu art. 384 k.c. Orkiestra stosuje wzorce umowne: „Umowa przedwstępna” oraz „Umowa sprzedaży”.

*/dowód: pismo Orkiestry z dnia 20 czerwca 2013 r. wraz z załącznikami w postaci:*

- *wzorca umowy o nazwie „Umowa przedwstępna”,*
  - *Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego z dnia 12 marca 2013 r.*
  - *Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego z dnia 17 czerwca 2013 r.*
  - *wzorca umowy o nazwie „Umowa sprzedaży”,*
  - *Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży oraz pełnomocnictwa z dnia 12 marca 2013 r. oraz*
  - *Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży oraz pełnomocnictwa z dnia 21 maja 2013 r.*
- karty 6, 9-17 i 36-49 akt administracyjnych/

Orkiestra wykorzystuje wzorzec umowy „Umowa przedwstępna” co najmniej od dnia 12 marca 2013 r.

*/dowód: załącznik do pisma Orkiestry z dnia 20 czerwca 2013 r. w postaci Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego z dnia 12 marca 2013 r. – karty 36-38 akt administracyjnych/*

Orkiestra wykorzystuje wzorzec umowy „Umowa sprzedaży” co najmniej od dnia 12 marca 2013 r.

*/dowód: załącznik do pisma Orkiestry z dnia 20 czerwca 2013 r. w postaci Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży oraz pełnomocnictwa z dnia 12 marca 2013 r. – karty 43-45 akt administracyjnych/*

Po przeprowadzeniu analizy powyższych wzorców Prezes Urzędu ustalił, że zawierają one postanowienia, które mogą być tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych klauzul umownych.

We wzorcu „Umowa przedwstępna” znajdują się postanowienia o treści:

- *„Sprzedający i Nabywca zawrą Umowę Przyrzeczoną w terminie 60 (słownie: sześćdziesięciu) dni od daty podpisania Protokołu Odbioru, jednakże nie wcześniej niż po zapłaceniu przez Nabywcę Ceny oraz kosztów mediów (...)” (punkt 3.4. ww. wzorca),*
- *„Nabywca zobowiązuje się do zapłaty kosztów wymienionych w punkcie 3.5. najpóźniej na 1 dzień przed ustalonym terminem podpisania Umowy Przyrzeczonej pod rygorem odstąpienia przez Sprzedającego od podpisania tej umowy z winy Nabywcy” (punkt 3.6. ww. wzorca).*

*/dowód: załącznik do pisma Orkiestry z dnia 20 czerwca 2013 r. w postaci wzorca umowy o nazwie „Umowa przedwstępna” – karty 9-12 akt administracyjnych/*

W rejestrze niedozwolonych klauzul umownych znajdują się postanowienia w brzmieniu:

- *„Zawarcie Umowy Przyrzeczonej w formie aktu notarialnego nastąpi po całkowitej zapłacie przez Kupującego Ceny Brutto określonej w niniejszej Umowie oraz po uprzednim, odpowiednim uiszczeniu kosztów o których mowa w punktach 10.2 oraz 10.3 niniejszej Umowy, w terminie nie dłuższym niż 6 (sześć) miesięcy od daty uzyskania przez Wykonawcę pozwolenia na użytkowanie” – postanowienie uznane za niedozwolone*

wyrokiem SOKiK z dnia 31 sierpnia 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 334/09) i wpisane w dniu 30 października 2009 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr 1732;

- „Przekazanie (Wydanie) Lokalu do prowadzenia prac wykończeniowych nastąpi w dacie określonej w zawiadomieniu, nie później niż w terminie określonym Harmonogramie Budowy (Dzień Przekazania Lokalu) na podstawie protokołu przekazania, nie wcześniej jednak niż do czasu uregulowania wszelkich należności względem Wykonawcy (...)” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 31 sierpnia 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 334/09) i wpisane w dniu 30 października 2009 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr 1731.

Spółka wykorzystuje we wzorcu „Umowa sprzedaży” postanowienie o treści:

*„Kupujący oświadczają, że w przypadku zbycia lokalu bądź udziału we współwłasności lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy zobowiązują się dolożyć należytej staranności, by w umowie zbycia nabywca udzielił spółce Orkiestra Development sp. z o.o. pełnomocnictwa, o którym mowa w ust. 3 powyżej” (§ 6 ust. 2 ww. wzorca).*

*/dowód: załącznik do pisma Orkiestry z dnia 20 czerwca 2013 r. w postaci wzorca umowy o nazwie „Umowa sprzedaży” – karty 13-17 akt administracyjnych/*

W rejestrze niedozwolonych klauzul umownych znajduje się postanowienie w brzmieniu:

*„W przypadku zbycia lokalu lub udziału we współwłasności lokalu stanowiących przedmiot tej umowy, Strona Kupująca zobowiązuje się dolożyć wszelkich starań, aby w umowie zbycia wyjednać pełnomocnictwa w zakresie tożsamym z powyższymi pełnomocnictwami” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09) i wpisane w dniu 6 sierpnia 2012 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr 3540.*

## **Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:**

### **Naruszenie interesu publicznoprawnego**

Podstawą do rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy okik jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Dopiero wykazanie tej okoliczności pozwala na realizację celu ustawy, którym, zgodnie z jej art. 1 ust. 1, jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów.

Przedmiotowa sprawa, w ocenie Prezesa UOKiK, ma charakter publicznoprawny, gdyż wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy obecnie są lub w przyszłości będą klientami Spółki. W świetle powyższego, podjęcie działań przez Prezesa Urzędu w przedmiotowej sprawie było uzasadnione.

## **Naruszenie zakazu z art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów**

Ustawa okik przewiduje możliwość kontroli przez Prezesa UOKiK działań przedsiębiorców podejmowanych w stosunkach prawnych z konsumentami, wprowadzając mechanizmy ochrony tzw. zbiorowych interesów konsumentów. Definiując w art. 4 pkt 12 pojęcie konsumenta ustawa odsyła do art. 22<sup>1</sup> k.c., zgodnie z którym konsumentem jest osoba fizyczna dokonująca czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową.

Materialnoprawną podstawę do oceny działań przedsiębiorcy w powyższym aspekcie stanowi przepis art. 24 ustawy okik. Zgodnie z jego ust. 1, zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy (art. 24 ust. 2 ustawy). Nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów (art. 24 ust. 3 ustawy). Zbiorowe interesy konsumentów podlegają zatem ochronie przed wymierzonymi w nie naruszeniami, polegającymi na sprzecznych z prawem działaniach przedsiębiorców.

Przepis art. 24 ust. 2 ww. ustawy zawiera przykładowe wyliczenie zachowań przedsiębiorców uważanych za naruszające zbiorowe interesów konsumentów. W otwartym katalogu zakazanych praktyk ustawodawca umieścił: stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych (pkt 1), naruszenie przez przedsiębiorcę obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji (pkt 2), nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji (pkt 3).

Jak wynika z powyższego, dla uznania działania przedsiębiorcy za niezgodne z zawartym w ustawie okik zakazem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów niezbędne jest wykazanie, iż spełnione zostały kumulatywnie trzy przesłanki:

- 1) kwestionowane działanie jest działaniem przedsiębiorcy;
- 2) działanie to jest bezprawne;
- 3) działanie to godzi w zbiorowy interes konsumentów.

### **Ad 1. Strona postępowania (przedsiębiorca)**

Zakaz naruszenia zbiorowych interesów konsumentów odnosi się do przedsiębiorców. Przepis art. 4 pkt 1 ustawy okik zawiera legalną definicję przedsiębiorcy, zgodnie z którą pod tym pojęciem rozumie się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 672, ze zm.), a także: (a) osobę fizyczną, osobę prawną, a także jednostkę organizacyjną nie mającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, organizującą lub świadczącą usługi o charakterze użyteczności publicznej, które nie są działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, (b) osobę fizyczną wykonującą zawód we własnym imieniu i na własny rachunek lub prowadzącą działalność w ramach wykonywania takiego zawodu, (c) osobę fizyczną, która posiada kontrolę, w rozumieniu pkt 4, nad co najmniej jednym przedsiębiorcą, choćby nie prowadziła działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, jeżeli podejmuje dalsze działania podlegające kontroli koncentracji, o której mowa w art. 13,

(d) związek przedsiębiorców w rozumieniu pkt 2 – na potrzeby przepisów dotyczących praktyk ograniczających konkurencję oraz praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Podmiot będący stroną niniejszego postępowania posiada status przedsiębiorcy w rozumieniu powołanego powyżej art. 4 pkt 1 ustawy okik, gdyż jest wpisany do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem: 0000179439. Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków, zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi. Wobec tego Orkiestra jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 („*in initio*”) ustawy okik. Tym samym oznacza to, iż zachowanie Spółki podlega kontroli dokonywanej na podstawie ustawy okik.

## **Ad 2. Bezprawność działań Spółki**

Drugą z przesłanek koniecznych dla stwierdzenia naruszenia art. 24 ust. 1 ustawy okik jest bezprawność działań podejmowanych przez przedsiębiorcę.

Same przepisy ustawy okik, co do zasady, nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Przepisy te w większości mają bowiem charakter procesowy. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do innych niż ustawa okik aktów prawa powszechnie obowiązującego, gdyż dopiero na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem.

Bezprawność, do której odwołał się ustawodawca definiując pojęcie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, należy zatem rozumieć jako sprzeczność z prawem. Jako sprzeczne z prawem kwalifikuje się zachowania sprzeczne z nakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, a także w umowie międzynarodowej oraz akcie prawa unijnego, mających bezpośrednio zastosowanie w stosunkach wewnętrznych. Sprzeczne z prawem są nadto: 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 cywilnoprawnym, zawartymi w aktach normatywnych z zakresu prawa cywilnego i administracyjnego. Przedsiębiorca dopuszcza się zatem działań sprzecznych z prawem wówczas, gdy podejmuje działania niezgodne z przepisami, jak i wtedy, gdy nie dopełnia ciążącego na nim prawnego obowiązku. Dla stwierdzenia bezprawności działania przedsiębiorcy bez znaczenia pozostaje 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.

Jak zostało wskazane powyżej, bezprawność działań przedsiębiorcy wynika, co do zasady, z naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów innych niż ustawa okik. Niemniej, ustawa w jednym przypadku wprost identyfikuje działanie przedsiębiorcy jako bezprawne – mianowicie, działanie polegające na stosowaniu postanowień wzorców



umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa UOKiK. Jak wskazał SOKiK w wyroku z dnia 25 marca 2004 r. (sygn. akt XVII AmA 51/03), w oparciu o art. 23a ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c. Zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowy zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru niedozwolonych klauzul umownych stanowi wystarczającą przesłankę do stwierdzenia bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

Rejestr niedozwolonych klauzul umownych prowadzony jest przez Prezesa UOKiK na podstawie wydawanych przez SOKiK prawomocnych wyroków, uwzględniających powództwa o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone (art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c.). Przepis art. 479<sup>45</sup> § 3 k.p.c. ustanawia zasadę jawności tego rejestru. Oznacza to, że rejestr niedozwolonych klauzul umownych jest dostępny dla każdego zainteresowanego, tzn. każdy ma do niego prawo wglądu. Skutkiem formalnej jawności rejestru niedozwolonych klauzul umownych jest niemożność zasłaniania się nieznaną dokonanymi w nim wpisów.

Stosowanie postanowienia, które po uznaniu go przez SOKiK za niedozwolone zostało wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, jest prawnie zakazane. Zgodnie z art. 479<sup>43</sup> k.p.c., prawomocny wyrok SOKiK wydany po przeprowadzeniu kontroli abstrakcyjnej wzorca umowy, przytaczający treść postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone i zakazujący ich wykorzystywania, ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanych za niedozwolone postanowień do rejestru niedozwolonych klauzul umownych. Przywołany przepis rozszerza zatem prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Jak podnosi się w piśmiennictwie, przepis ten „dotyczy rozszerzonej prawomocności materialnoprawnej w znaczeniu podmiotowym. Chodzi o grupę przypadków takiej prawomocności, w których wyrok z powodu szczególnego charakteru przedmiotu procesu ma powagę rzeczy osądzonej dla wszystkich i przeciw wszystkim. Przepis ten wyraźnie stanowi, iż wyrok ma skutek wobec osób trzecich, od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, wywołuje więc skutek *erga omnes*<sup>1</sup>”. Należy podkreślić również, że art. 479<sup>43</sup> k.p.c. stanowiąc, iż wyrok SOKiK ma skutek wobec osób trzecich, nie ogranicza w żaden sposób kategorii podmiotów nim objętych. Zatem zgodnie z regułą „*lege non distinguente*”, wyrok ma skutek wobec wszystkich, tzn. zarówno wobec przedsiębiorcy, który zakwestionowaną klauzulę wprowadził do swoich wzorców umów, jak i do każdego innego przedsiębiorcy, stosującego własne warunki umowne. Oznacza to, że od chwili wpisania klauzuli uznanej wyrokiem SOKiK za niedozwolone postanowienie umowne do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa UOKiK żaden z uczestników obrotu prawnego nie może posługiwać się przedmiotowym postanowieniem. W uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06) Sąd Najwyższy (dalej: SN) jednoznacznie rozstrzygnął, że „*stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem SOKiK*

---

<sup>1</sup> H. Ciepła, [w:] K. Piasecki [red.], „Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz” Tom II, Warszawa 2001, s. 249.

*i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów*". Tym samym SN przesądził, iż stosowanie klauzuli tożsamej z klauzulą wpisaną do rejestru niedozwolonych klauzul umownych przez przedsiębiorcę, który nie był stroną postępowania sądowego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, w wyniku którego dana klauzula została wpisana do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Należy również podkreślić, że dla uznania, że klauzula stanowiąca przedmiot postępowania przed Prezesem UOKiK oraz klauzula wpisana do rejestru niedozwolonych klauzul umownych są tożsame w treści, nie jest konieczna literalna identyczność porównywanych postanowień. Zabiegi stylistyczne, polegające na przestawieniu szyku zdania, zmianie użytych wyrazów czy zastosowaniu synonimów, nie eliminują bowiem abuzywnego charakteru danego postanowienia. W celu uznania postanowień za tożsame wystarczy, żeby hipoteza klauzuli kwestionowanej w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów mieściła się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru niedozwolonych klauzul umownych. Pogląd powyższy należy uznać za ugruntowany również w orzecznictwie. W wyroku z dnia 25 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmA 46/04) SOKiK wskazał, iż nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Głównym czynnikiem przesądzającym powinien być, zdaniem SOKiK, cel, jakiemu ma służyć kwestionowana klauzula. Jeśli jest on zgodny z celem utworzenia klauzuli uznanej za niedozwoloną, można uznać, iż obie są tożsame. Stanowisko to znalazło także potwierdzenie w uchwale SN z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06), w której SN argumentował, iż „*stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru, która wywołuje takie same skutki, godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej co wpisana do rejestru*”.

W celu wykazania bezprawności działań przedsiębiorcy konieczne jest zatem ustalenie, że treść postanowień zawartych w stosowanym przez niego wzorcu umownym mieści się w hipotezach klauzul wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych.

Przenosząc powyższe zważania na grunt niniejszej sprawy, należy wskazać, co następuje.

#### **Ad A. sentencji decyzji**

Orkiestra w punkcie 3.4. i 3.6. wzorca umownego „*Umowa przedwstępna*” wykorzystywanego do zawierania umów z konsumentami stosuje postanowienia o treści.

- „*Sprzedający i Nabywca zawrą Umowę Przyrzeczoną w terminie 60 (słownie: sześćdziesięciu) dni od daty podpisania Protokołu Odbioru, jednakże nie wcześniej niż po zapłaceniu przez Nabywcę Ceny oraz kosztów mediów (...)*” (punkt 3.4. ww. wzorca),
- „*Nabywca zobowiązuje się do zapłaty kosztów wymienionych w punkcie 3.5. najpóźniej na 1 dzień przed ustalonym terminem podpisania Umowy Przyrzeczonej pod rygorem odstąpienia przez Sprzedającego od podpisania tej umowy z winy Nabywcy*” (punkt 3.6. ww. wzorca).

Zdaniem Prezesa Urzędu, postanowienia te są zbieżne z treścią następujących postanowień, uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem SOKiK i wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych:

- „*Zawarcie Umowy Przyrzeczonej w formie aktu notarialnego nastąpi po całkowitej zapłacie przez Kupującego Ceny Brutto określonej w niniejszej Umowie oraz po uprzednim, odpowiednim uiszczeniu kosztów o których mowa w punktach 10.2 oraz 10.3 niniejszej Umowy, w terminie nie dłuższym niż 6 (sześć) miesięcy od daty uzyskania przez Wykonawcę pozwolenia na użytkowanie*” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 31 sierpnia 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 334/09) i wpisane w dniu 30 października 2009 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr 1732;
- „*Przekazanie (Wydanie) Lokalu do prowadzenia prac wykończeniowych nastąpi w dacie określonej w zawiadomieniu, nie później niż w terminie określonym Harmonogramie Budowy (Dzień Przekazania Lokalu) na podstawie protokołu przekazania, nie wcześniej jednak niż do czasu uregulowania wszelkich należności względem Wykonawcy (...)*” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 31 sierpnia 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 334/09) i wpisane w dniu 30 października 2009 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr 1731.

W uzasadnieniu powołanego wyroku SOKiK zakwestionował uzależnianie przez przedsiębiorcę spełnienia jego świadczenia na rzecz konsumenta nie tylko od spełnienia świadczenia wzajemnego przez konsumenta, tj. zapłaty ceny za lokal, ale także od zapłaty innego świadczenia – kosztów z tytułu eksploatacji lokalu bądź z tytułu części wspólnych nieruchomości. Zdaniem Sądu, zasada obowiązku ponoszenia przez konsumenta kosztów związanych z eksploatacją wydanego do użytkowania lokalu jest uzasadniona, jednak uregulowanie tych kosztów przez konsumenta nie powinno stanowić podstawy, od której uzależnione jest zawarcie umowy przyrzeczonej, a co najwyżej do roszczeń odszkodowawczych z tytułu korzystania z lokalu. W ocenie SOKiK, zapis ten stanowi o ogromnej dysproporcji praw i obowiązków konsumenta w stosunku do pozycji przedsiębiorcy będącego drugą stroną umowy i prowadzi do rażącego naruszenia interesów ekonomicznych konsumenta.

Zakwestionowane przez Prezesa Urzędu klauzule, podobnie jak postanowienia wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, przewidują, że Spółka może uzależnić spełnienie swojego świadczenia, tj. podpisanie umowy przyrzeczonej, nie tylko od zapłaty przez konsumenta ceny tej nieruchomości, ale również od spełnienia przez konsumenta świadczenia, które nie jest ekwiwalentem świadczenia Spółki. Mianowicie, Orkiestra może uzależnić swoje świadczenie od uiszczenia przez konsumenta kosztów tzw. mediów. Pierwsze z zakwestionowanych postanowień wskazuje na te koszty wprost, natomiast drugie odsyła do kosztów wymienionych w punkcie 3.5. wzorca umowy. Punkt ten wskazuje, że od daty podpisania protokołu odbioru nabywca ponosi koszty dostaw i zużycia mediów do mieszkania – zgodnie ze wskazaniem liczników – oraz nieruchomości wspólnej. Zatem i w tym wypadku chodzi o koszty mediów.

W opinii Prezesa Urzędu, celem wszystkich ww. klauzul, mimo że nie brzmią one identycznie, jest ułatwienie Spółce wyegzekwowania od konsumentów zapłaty kosztów mediów dostarczanych do odebranej nieruchomości. Natomiast skutkiem przedmiotowych

postanowień jest naruszenie interesów słabszej strony obrotu. Konsument, który nie opłaci kosztów ww. mediów, nie będzie mógł bowiem dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej, pomimo że zapłaci umówioną za nieruchomości cenę. Jednocześnie należy zauważyć, że w punkcie 1.4. „*Umowy przedwstępnej*” Orkiestra zobowiązuje się ustanowić i sprzedać konsumentowi odrębną własność lokalu, a konsument zobowiązuje się ten lokal kupić i zapłacić za niego cenę. Zatem ekwiwalentem świadczenia Spółki polegającego na ustanowieniu i sprzedaży własności lokalu jest świadczenie konsumenta polegające na kupnie tego lokalu i zapłacie ceny. Nie jest natomiast takim ekwiwalentem pokrycie przez konsumenta kosztów dostarczanych do lokalu mediów. W związku z tym Orkiestra nie powinna uzależniać od ich uiszczenia zawarcia umowy przyrzeczonej. Czyniąc to, Spółka w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, korzysta z przewagi kontraktowej, jaką ma nad konsumentem.

Wskazane okoliczności pozwalają na przyjęcie, że tożsamość kwestionowanych klauzul i postanowień wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych została udowodniona. Tym samym wykazana została także bezprawność działania Spółki.

### **Ad B. sentencji decyzji**

Orkiestra w § 6 ust. 2 wzorca umownego „*Umowa sprzedaży*” wykorzystywanego do zawierania umów z konsumentami stosuje postanowienie o treści:

*„Kupujący oświadczają, że w przypadku zbycia lokalu bądź udziału we współwłasności lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy zobowiązują się dolożyć należytej staranności, by w umowie zbycia nabywca udzielił spółce Orkiestra Development sp. z o.o. pełnomocnictwa, o którym mowa w ust. 3 powyżej”.*

Zdaniem Prezesa Urzędu, postanowienie to jest zbieżne z treścią następującego postanowienia uznanego za niedozwolone prawomocnym wyrokiem SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09) i wpisanego w dniu 6 sierpnia 2012 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr 3540: „*W przypadku zbycia lokalu lub udziału we współwłasności lokalu stanowiących przedmiot tej umowy, Strona Kupująca zobowiązuje się dolożyć wszelkich starań, aby w umowie zbycia wyjednać pełnomocnictwa w zakresie tożsamym z powyższymi pełnomocnictwami”.*

W uzasadnieniu wyroku z dnia 14 grudnia 2010 r. Sąd wskazał, że, w myśl ww. postanowienia, w przypadku zamiaru zbycia przez konsumenta lokalu lub udziału we współwłasności lokalu, zostaje on obciążony obowiązkiem podjęcia starań o uzyskanie od nowego nabywcy stosownych pełnomocnictw. Zdaniem SOKiK, nie leży to w interesie konsumenta, tylko w interesie przedsiębiorcy. Jednocześnie, według Sądu, może to stanowić dla słabszej strony obrotu niczym nie uzasadnioną uciążliwość.

W ocenie Sądu, ww. klauzula uznana za abuzywną narusza zasadę równości stron i stanowi przejaw wykorzystywania przez przedsiębiorcę jego przewagi kontraktowej poprzez narzucanie konsumentowi uciążliwych obowiązków. Jak wskazał SOKiK, postanowienie to, nakładając na konsumenta w przypadku zbycia lokalu obowiązek uzyskania od przyszłego nabywcy pełnomocnictw o treści wskazanej we wzorcu umowy, stanowi przejaw ograniczenia prawa własności i swobody rozporządzania nim. Sąd zwrócił również uwagę, że po zrealizowaniu umowy sprzedaży – przeniesieniu prawa własności i dokonaniu

stosownych rozliczeń, działania konsumenta w stosunku do przedsiębiorcy powinny mieć charakter wyłącznie dobrowolny.

Prezes Urzędu jest zdania, że klauzula stosowana przez Spółkę narusza interesy konsumentów w ten sam rażący sposób, co postanowienie wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr 3540. Podobnie jak ono, w przypadku powzięcia przez konsumenta w przyszłości zamiaru zbycia lokalu bądź udziału we współwłasności lokalu będącego przedmiotem umowy, kwestionowana klauzula obciąża konsumenta uciążliwym obowiązkiem uzyskania określonych pełnomocnictw od przyszłych nabywców. Wymaga zaznaczenia, że konsument nie ma wpływu na spełnienie takiego obowiązku. Ewentualna decyzja o udzieleniu pełnomocnictwa będzie bowiem należała do nabywcy lokalu. Z tego względu możliwość zbycia w przyszłości przedmiotu umowy przez konsumenta jest znacznie ograniczona. Powoduje to ograniczenie prawa własności i swobody rozporządzania nim. Spółka stosując zakwestionowane postanowienie wykorzystuje swoją przewagę kontraktową nad konsumentem. Zatem działa w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami.

Wskazane okoliczności pozwalają na przyjęcie, że tożsamość kwestionowanej klauzuli i postanowienia wpisanego do rejestru niedozwolonych klauzul umownych została udowodniona. Tym samym wykazana została także bezprawność działania Spółki.

Wobec powyższego orzeka się jak w sentencji decyzji.

### **Ad 3. Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów**

Zbiorowy interes konsumentów oznacza interes dotyczący ogółu, a naruszenie tego interesu może mieć miejsce, gdy skutkami działań sprzecznych z ustawą oklik dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku – konsumentów. O tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem często lub nawet powszechnie stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy. Do naruszenia zbiorowych interesów konsumentów konieczne jest, by działanie przedsiębiorcy zostało skierowane nie do konkretnego adresata, lecz do adresata, którego nie da się z góry oznaczyć indywidualnie. Wobec tego działanie to jest w stanie wywołać niekorzystne następstwa w odniesieniu do każdego z konsumentów (a nie jedynie wobec określonego konsumenta) i zagraża ono, przynajmniej potencjalnie, interesom każdego z członków zbiorowości konsumentów.

W ocenie Prezesa UOKiK, działania Spółki opisane w sentencji decyzji mogą naruszać interes konsumentów. Działania te polegają bowiem, co zostało udowodnione, na stosowaniu w obrocie z konsumentami we wzorcach umownych „*Umowa przedwstępna*” oraz „*Umowa sprzedaży*” klauzul, które są tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych klauzul umownych.

Postanowienia wskazane w pkt. A sentencji decyzji uzależniają zawarcie z konsumentem umowy przyrzeczonej przenoszącej własność lokalu mieszkalnego nie tylko od zapłaty ceny tego lokalu, ale dodatkowo od uiszczenia kosztów doprowadzanych do niego oraz do nieruchomości wspólnej mediów. Przez to, w sytuacji, gdy konsument spełni swoje

świadczenie (zapłaci cenę), pozbawiają go prawa do uzyskania od Spółki świadczenia wzajemnego.

Klauzula wskazana w pkt. B sentencji decyzji, nakładając na konsumenta w przypadku zbycia lokalu obowiązek uzyskania od przyszłego nabywcy pełnomocnictw o treści wskazanej we wzorcu umowy, ogranicza prawo własności i swobodę rozporządzania nim.

W niniejszej sprawie bez wątpienia mamy do czynienia z naruszeniem praw licznej grupy konsumentów – wszystkich konsumentów będących klientami Orkiestry jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć z nią umowę. Praktyki są więc skierowane do z góry nieograniczonej i nieokreślonej liczby konsumentów. Oferta handlowa Spółki ma charakter ogólnie dostępny. Tym samym kwestionowane przez Prezesa UOKiK działanie Orkiestry może naruszać interes nieograniczonej liczby konsumentów, których nie sposób zindywidualizować. Oczywistym jest zatem, że bezprawne zachowanie Spółki nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, czy indywidualny, ani też grupy takich osób, lecz narusza ono uprawnienia szerokiego kręgu nieprofesjonalnych uczestników rynku.

Powyższe wskazuje na naruszenie w przedmiotowej sprawie zbiorowego interesu konsumentów, przez który należy rozumieć prawo wszystkich konsumentów do ukształtowania umowy zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

**Pouczenie:**

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

Dyrektor Delegatury UOKIK w Warszawie

Dorota Grudzień-Barbachowska

*/podpis/*

Otrzymuje: