



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

RKR-61-39/13/JKK/AGW- 12/14

Kraków, dnia 27 lutego 2014 r.

DECYZJA Nr RKR -2/2014

I. Stosownie do art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) w związku z art. 33 ust. 6 tej ustawy oraz § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko przedsiębiorcy Pawłowi Mikołajczakowi prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „LAGO” Paweł Mikołajczak w Tarnowie, w toku którego zostało uprawdopodobnione, że ww. przedsiębiorca stosuje praktyki, o jakich mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegające na zamieszczaniu w stosowanych wzorcach umów postanowień wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ K.p.c. do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, a to:

1. postanowienia w brzmieniu:

„Nabywca oświadcza, że: (...)

d) wyraża zgodę na obciążenie działek numer ... i ... ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci służebności gruntowych i służebności przesyłu, jak również na umieszczenie reklam i znaków firmowych – o których mowa w § 7 niniejszej umowy i w związku z tym Nabywca zobowiązuje się złożyć odpowiednie oświadczenia dotyczące ustanowienia takich służebności lub innych praw, w odpowiedniej formie i treści na żądanie Dewelopera, na warunkach oraz w terminie przez niego ustalonych lub udzielić Deweloperowi stosownych zgód i pełnomocnictw w formie prawem przewidzianej” w zw. z zapisem „Nabywca oświadcza, że jego zgody wyrażone w § 8 nie zostaną przez Nabywcę odwołane, cofnięte ani zmienione i zobowiązuje się wyżej wyrażone zgody powtórzyć w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności.”

we wzorcach umów o nazwie:

- *Wzór aktu notarialnego – Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji osiedle budynków wielorodzinnych przy ul. Westerplatte, stosowanych w okresach 29.04.2012 r. – 19.02.2013 r., 20.02.2013 r. – 28.03.2013 r., 29.03.2013 r. – 04.05.2013 r., 05.05.2013 r. – 21.05.2013 r.;*

2. postanowienia w brzmieniu:

„(...) Do wyznaczenia daty i miejsca zawarcia Umowy Przeniesienia Własności uprawniony jest Deweloper.”

we wzorcach umów o nazwie:

- *Wzór aktu notarialnego – Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji osiedle budynków wielorodzinnych przy ul. Westerplatte, stosowanych w okresach*

29.04.2012 r. – 19.02.2013 r., 20.02.2013 r. – 28.03.2013 r., 29.03.2013 r. – 04.05.2013 r., 05.05.2013 r. – 21.05.2013 r.;

3. postanowienia w brzmieniu:

„Wszelkie koszty oraz opłaty związane z zawarciem umowy, o której mowa w ust. 1 (umowa przeniesienia własności – przyp. Urzędu) oraz wpisami do księgi wieczystej ponosi Nabywca.”

we wzorcach umów o nazwie:

- *Wzór aktu notarialnego – Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji osiedle budynków wielorodzinnych przy ul. Westerplatte, stosowanych w okresach 29.04.2012 r. – 19.02.2013 r., 20.02.2013 r. – 28.03.2013 r., 29.03.2013 r. – 04.05.2013 r., 05.05.2013 r. – 21.05.2013 r.*

oraz po przyjęciu przez Pawła Mikołajczaka prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „LAGO” Paweł Mikołajczak w Tarnowie zobowiązania do zaniechania stosowania ww. praktyk

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów;

nakłada się na Pawła Mikołajczaka prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „LAGO” Paweł Mikołajczak obowiązek wykonania przyjętego przez tego przedsiębiorcę w toku postępowania zobowiązania do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia zarzucanym mu naruszeniom, które polegać będą na tym, że:

i) kwestionowane postanowienia „Nabywca oświadcza, że: (...)

d) wyraża zgodę na obciążenie działek numer ... i ... ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci służebności gruntowych i służebności przesyłu, jak również na umieszczenie reklam i znaków firmowych – o których mowa w § 7 niniejszej umowy i w związku z tym Nabywca zobowiązuje się złożyć odpowiednie oświadczenia dotyczące ustanowienia takich służebności lub innych praw, w odpowiedniej formie i treści na żądanie Dewelopera, na warunkach oraz w terminie przez niego ustalonych lub udzielić Deweloperowi stosownych zgód i pełnomocnictw w formie prawem przewidzianej” w zw. z zapisem „Nabywca oświadcza, że jego zgody wyrażone w § 8 nie zostaną przez Nabywcę odwołane, cofnięte ani zmienione i zobowiązuje się wyżej wyrażone zgody powtórzyć w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności.”

stosowanego we wzorcach umów o nazwie: „Wzór aktu notarialnego – Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji osiedle budynków wielorodzinnych przy ul. Westerplatte”, stosowanych w okresach 29.04.2012 r. – 19.02.2013 r., 20.02.2013 r. – 28.03.2013 r., 29.03.2013 r. – 04.05.2013 r., 05.05.2013 r. – 21.05.2013 r.,

przedsiębiorca zobowiązuje się usunąć z wzorca umowy i zastąpi go postanowieniem o następującym brzmieniu:

„Nabywca oświadcza, że (...)

d) wyraża zgodę na obciążenie działek numer ... i ... ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci służebności gruntowych i służebności przesyłu i w związku z tym Nabywca zobowiązuje się złożyć odpowiednie oświadczenie dotyczące ustanowienia tych służebności lub innych praw, w odpowiedniej formie i treści oraz udzielić Deweloperowi stosownych zgód i pełnomocnictw w formie prawem przewidzianej.”

przy jednoczesnym zupełnym usunięciu z treści wzorca umowy zapisu w brzmieniu:

„Nabywca oświadcza, że jego zgody wyrażone w § 8 nie zostaną przez Nabywcę odwołane, cofnięte ani zmienione i zobowiązuje się wyżej wyrażone zgody powtórzyć w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności” oraz odpowiednio

aneksować umowy zawarte w oparciu o wskazane wzorce umów **do dnia 28 lutego 2014 r.**;

ii) postanowienie o treści „(...) *Do wyznaczenia daty i miejsca zawarcia Umowy Przeniesienia Własności uprawniony jest Deweloper*” stosowane we wzorcach umów o nazwie:

- *Wzór aktu notarialnego – Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji osiedle budynków wielorodzinnych przy ul. Westerplatte, stosowanych w okresach 29.04.2012 r. – 19.02.2013 r., 20.02.2013 r. – 28.03.2013 r., 29.03.2013 r. – 04.05.2013 r., 05.05.2013 r. – 21.05.2013 r.,*

przedsiębiorca zobowiązuje się usunąć z treści wzorca umowy oraz odpowiednio aneksować zawarte umowy w oparciu o wskazane wzorce umów **do dnia 28 lutego 2014 r.**;

iii) dotychczasowy zapis o treści: „*Wszelkie koszty oraz opłaty związane z zawarciem umowy, o której mowa w ust. 1 (umowa przeniesienia własności – przyp. Urzędu) oraz wpisami do księgi wieczystej ponosi Nabywca.*” stosowany we wzorcach umów o nazwie: „*Wzór aktu notarialnego – Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji osiedle budynków wielorodzinnych przy ul. Westerplatte*”, stosowanych w okresach 29.04.2012 r. – 19.02.2013 r., 20.02.2013 r. – 28.03.2013 r., 29.03.2013 r. – 04.05.2013 r., 05.05.2013 r. – 21.05.2013 r.,

przedsiębiorca zobowiązuje się zastąpić postanowieniem w brzmieniu: „*Koszty związane z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności, tj. wynagrodzenie notariusza, opłaty sądowe i koszty wypisów (za wyjątkiem wypisu przeznaczonego dla Dewelopera) ponosi Nabywca*” oraz aneksować umowy zawarte w oparciu o wskazane wzorce umów **w terminie do dnia 28 lutego 2014 r.**

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) w związku z art. 33 ust. 6 tej ustawy oraz § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887) – w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **nakłada się na przedsiębiorcę Pawła Mikołajczaka prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „LAGO” Paweł Mikołajczak w Tarnowie obowiązek złożenia sprawozdania o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania, nałożonego w pkt. I sentencji niniejszej decyzji w terminie do 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia tej decyzji, przy czym sprawozdanie to powinno zawierać:**

- zmieniony wzorzec umowny „*Wzór aktu notarialnego – Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji osiedle budynków wielorodzinnych przy ul. Westerplatte*” oraz kopie 3 umów zawartych w oparciu o ten zmieniony wzorzec;
- listę wszystkich konsumentów, z którymi zawarto umowy w oparciu o dotychczasowy „*Wzór aktu notarialnego – Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji osiedle budynków wielorodzinnych przy ul. Westerplatte*”;
- listę wszystkich konsumentów, do których wystąpiono z ofertą aneksu do umów zawartych w oparciu o „*Wzór aktu notarialnego – Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji osiedle budynków wielorodzinnych przy ul. Westerplatte*”;

- listę wszystkich konsumentów, którzy skorzystali ze zmiany umowy zawartej w oparciu o „Wzór aktu notarialnego – Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji osiedle budynków wielorodzinnych przy ul. Westerplatte”;
- 3 kopie podpisanych aneksów do umów zawartych w oparciu o „Wzór aktu notarialnego – Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji osiedle budynków wielorodzinnych przy ul. Westerplatte”, jakie zawarto z konsumentami.

UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura UOKIK w Krakowie (dalej „Prezes UOKIK”) przeprowadził postępowanie wyjaśniające (RKR-405-8/13/ES) w ramach prowadzonej kontroli działań deweloperów, mające na celu wstępne ustalenie czy działania wybranych deweloperów w zakresie stosowania przez nich w obrocie konsumenckim wzorców umów w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny są zgodne z przepisami ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377).

Uwzględniając ustalenia poczynione w toku postępowania wyjaśniającego, postanowieniem nr RKR-246/2013 z dnia 15.11.2013 r. Prezes UOKIK wszczął postępowanie w sprawie stosowania przez przedsiębiorcę Pawła Mikołajczaka prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „LAGO” Paweł Mikołajczak w Tarnowie (dalej „Przedsiębiorca”), praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na zamieszczaniu w stosowanych wzorcach umów postanowień wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ K.p.c. do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, a to:

1. postanowienia w brzmieniu:

„Nabywca oświadcza, że: (...)

d) wyraża zgodę na obciążenie działek numer ... i ... ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci służebności gruntowych i służebności przesyłu, jak również na umieszczenie reklam i znaków firmowych – o których mowa w § 7 niniejszej umowy i w związku z tym Nabywca zobowiązuje się złożyć odpowiednie oświadczenia dotyczące ustanowienia takich służebności lub innych praw, w odpowiedniej formie i treści na żądanie Dewelopera, na warunkach oraz w terminie przez niego ustalonych lub udzielić Deweloperowi stosownych zgód i pełnomocnictw w formie prawem przewidzianej” w zw. z zapisem „Nabywca oświadcza, że jego zgody wyrażone w § 8 nie zostaną przez Nabywcę odwołane, cofnięte ani zmienione i zobowiązuje się wyżej wyrażone zgody powtórzyć w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności.”

we wzorcach umów o nazwie:

- *Wzór aktu notarialnego – Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji osiedle budynków wielorodzinnych przy ul. Westerplatte, stosowanych w okresach 29.04.2012 r. – 19.02.2013 r., 20.02.2013 r. – 28.03.2013 r., 29.03.2013 r. – 04.05.2013 r., 05.05.2013 r. – 21.05.2013 r.;*

2. postanowienia w brzmieniu:

„(...) Do wyznaczenia daty i miejsca zawarcia Umowy Przeniesienia Własności uprawniony jest Deweloper.”

we wzorcach umów o nazwie:

- *Wzór aktu notarialnego – Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji osiedle budynków wielorodzinnych przy ul. Westerplatte, stosowanych w okresach 29.04.2012 r. – 19.02.2013 r., 20.02.2013 r. – 28.03.2013 r., 29.03.2013 r. – 04.05.2013 r., 05.05.2013 r. – 21.05.2013 r.;*

3. postanowienia w brzmieniu:

„Wszelkie koszty oraz opłaty związane z zawarciem umowy, o której mowa w ust. 1 (umowa przeniesienia własności – przyp. Urzędu) oraz wpisami do księgi wieczystej ponosi Nabywca.”

we wzorcach umów o nazwie:

- *Wzór aktu notarialnego – Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji osiedle budynków wielorodzinnych przy ul. Westerplatte, stosowanych w okresach 29.04.2012 r. – 19.02.2013 r., 20.02.2013 r. – 28.03.2013 r., 29.03.2013 r. – 04.05.2013 r., 05.05.2013 r. – 21.05.2013 r.*

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

W dniu 20.11.2013 r. postanowieniem nr RKR-258/2013 zaliczono w poczet dowodów informacje uzyskane w postępowaniu wyjaśniającym prowadzonym pod sygnaturą RKR-405-8/13/ES. Przedsiębiorca o treści ww. postanowienia został zawiadomiony pismem z dnia 20.11.2013 r.

W toku niniejszego postępowania, w odpowiedzi na postawione zarzuty, Przedsiębiorca przedstawił swoje stanowisko w sprawie w pismach z dnia 19.11.2013 r. oraz 27.12.2013 r.

W toku postępowania, pismem z dnia 19.11.2013 r., Przedsiębiorca złożył wniosek o wydanie decyzji zobowiązującej zgodnie z dyspozycją art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. W kolejnym piśmie z dnia 27.12.2013 r. przedsiębiorca doprecyzował uprzednio złożony wniosek o wydanie decyzji zobowiązującej.

Pismem z dnia 25.02.2014 r. Prezes UOKiK zawiadomił Przedsiębiorcę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz możliwości zapoznania się z aktami sprawy, który z przysługującego prawa nie skorzystał.

Prezes UOKiK ustalił, co następuje:

Uczestnik postępowania Paweł Mikołajczak jest przedsiębiorcą wykonującym działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Handlowo-Uslugowe „LAGO” Paweł Mikołajczak w Tarnowie na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, prowadzonej przez Ministra Gospodarki. Przedmiotem działalności gospodarczej firmy jest m.in. wykonywanie robót budowlanych, w tym budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych. Aktualnie Przedsiębiorca realizuje inwestycję na terenie Tarnowa zlokalizowaną przy ul. Westerplatte. W kontaktach z klientami, w tym konsumentami posługuje się on wzorcami umów, które następnie klienci podpisują, dokonując zakupu świadczonych przez Przedsiębiorcę usług. Doręczane konsumentom wzorce umów są sporządzane przez Przedsiębiorcę przed zawarciem umowy i zawierają gotowe jednolite postanowienia. Oznacza to, iż stosuje on w obrocie konsumenckim wzorce umów.

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

W wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego ustalono, że Przedsiębiorca stosował następujące zapisy we wzorcach „*Wzór aktu notarialnego – Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji osiedle budynków wielorodzinnych przy ul. Westerplatte, w okresach 29.04.2012 r. – 19.02.2013 r., 20.02.2013 r. – 28.03.2013 r., 29.03.2013 r. – 04.05.2013 r., 05.05.2013 r. – 21.05.2013 r. oraz obecnie:*

- „*Nabywca oświadcza, że: (...)*

d) wyraża zgodę na obciążenie działek numer ... i ... ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci służebności gruntowych i służebności przesyłu, jak również na umieszczenie reklam i znaków firmowych – o których mowa w § 7 niniejszej umowy i w związku z tym Nabywca zobowiązuje się złożyć odpowiednie oświadczenia dotyczące ustanowienia takich służebności lub innych praw, w odpowiedniej formie i treści na żądanie Dewelopera, na warunkach oraz w terminie przez niego ustalonych lub udzielić Deweloperowi stosownych zgód i pełnomocnictw w formie prawem przewidzianej” w zw. z zapisem „Nabywca oświadcza, że jego zgody wyrażone w § 8 nie zostaną przez Nabywcę odwołane, cofnięte ani zmienione i zobowiązuje się wyżej wyrażone zgody powtórzyć w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności.”,

- „*(...) Do wyznaczenia daty i miejsca zawarcia Umowy Przeniesienia Własności uprawniony jest Deweloper.”,*

- „*Wszelkie koszty oraz opłaty związane z zawarciem umowy, o której mowa w ust. 1 (umowa przeniesienia własności – przyp. Urzędu) oraz wpisami do księgi wieczystej ponosi Nabywca.”*

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

W Rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone znajdują się m.in. następujące postanowienia:

- „*§ 6 ust. 3 - Jednocześnie Kupujący oświadcza, iż w zakresie, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 powyżej stosownie do treści art. 101 Kodeksu Cywilnego, pod warunkiem zaistnienia następujących przyczyn: zapłaty całej Ceny, przejścia prawa do współposiadania i korzystania z Garażu oraz wydania Miejsc Postojowych do wyłącznego korzystania Kupującym, to jest w sytuacji, gdy będzie to uzasadnione treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa, zrzekają się prawa do odwołania tego pełnomocnictwa oraz postanawiają, iż nie wygaśnie ono w przypadku ich śmierci lub rozwiązania Spółki, przy czym Spółka będzie uprawniona, aby w Umowie Sprzedaży złożyć oświadczenie, iż nastąpiło spełnienie się tych warunków” (wpis nr 4553, na podstawie wyroku SOKIK z dnia 30.09.2011 r., sygn. akt XVII AmC 3876/10);*

- „*8 ust. 2 - Kupujący na wypadek zawarcia Umowy Sprzedaży przez Spółkę działającą w charakterze pełnomocnika Kupujących lub przez dalszego pełnomocnika na podstawie*

pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie przez Spółkę (i pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży) udzielają Spółce pełnomocnictwa do reprezentowania ich w toku wszelkich postępowań (w tym w szczególności postępowań administracyjnych) dotyczących realizacji Inwestycji oraz uzyskania pozwoleń na użytkowanie. Kupujący nie będą wnosili żadnych roszczeń z tytułu toczących się prac budowlanych i postępowań, jak również zobowiązują się nie korzystać ze środków prawnych służących kwestionowaniu wydanych decyzji (w tym w szczególności odwołań, zażaleń, skarg o wznowienie postępowania itp.)” (wpis nr 4559, na podstawie wyroku SOKIK z dnia 30.09.2011 r., sygn. akt XVII AmC 3876/10);

- „W Umowie Sprzedaży Nabywca zobowiązuje się udzielić: a) nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa do ustanowienia nieodpłatnych praw do korzystania z części Nieruchomości (np. służebności, użytkowanie, użyczenie) przez właściwe przedsiębiorstwa oraz użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich, polegających w szczególności na prawie ułożenia, korzystania i konserwowania sieci uzbrojenia terenu usytuowanych na nieruchomości; b) nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa do złożenia wszelkich oświadczeń pozwalających Spółce na prowadzenie przez Spółkę inwestycji budowlanych na Nieruchomości i nieruchomościach sąsiednich.” (wpis nr 1503, na podstawie wyroku SOKIK z dnia 17.10.2006 r., sygn. akt XVII AmC 122/05);

- „Strony zgodnie postanawiają, iż Spółka odpowiedzialna jest za organizację procesu sprzedaży i tym samym przysługuje jej prawo wskazania szczegółowego terminu oraz miejsca (Kancelarii Notarialnej) zawarcia Umowy Sprzedaży, o czym Spółka zobowiązana jest powiadomić Nabywcę z 14 dniowym wyprzedzeniem.” (wpis nr 3529, na podstawie wyroku SOKIK z dnia 14.12.2010 r., sygn. akt XVII AmC 2051/09);

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

Zobowiązanie złożone przez Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „LAGO” Paweł Mikołajczak w Tarnowie:

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

W odniesieniu do punktu I.1. sentencji decyzji zobowiązanie Przedsiębiorcy polega na zastąpieniu kwestionowanego postanowienia o treści:

„Nabywca oświadcza, że: (...)

d) wyraża zgodę na obciążenie działek numer ... i ... ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci służebności gruntowych i służebności przesyłu, jak również na umieszczenie reklam i znaków firmowych – o których mowa w § 7 niniejszej umowy i w związku z tym Nabywca zobowiązuje się złożyć odpowiednie oświadczenia dotyczące ustanowienia takich służebności lub innych praw, w odpowiedniej formie i treści na żądanie Dewelopera, na warunkach oraz w terminie przez niego ustalonych lub udzielić Deweloperowi stosownych zgód i pełnomocnictw w formie prawem przewidzianej” w zw. z zapisem „Nabywca oświadcza, że jego zgody wyrażone w § 8 nie zostaną przez Nabywcę odwołane, cofnięte

ani zmienione i zobowiązuje się wyżej wyrażone zgody powtórzyć w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności.”

postanowieniem w brzmieniu:

„Nabywca oświadcza, że (...)

d) wyraża zgodę na obciążenie działek numer...i ... ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci służebności gruntowych i służebności przesyłu i w związku z tym Nabywca zobowiązuje się złożyć odpowiednie oświadczenie dotyczące ustanowienia tych służebności lub innych praw, w odpowiedniej formie i treści oraz udzielić Deweloperowi stosownych zgód i pełnomocnictw w formie prawem przewidzianej.”

przy jednoczesnym zupełnym usunięciu z treści wzorca umowy zapisu w brzmieniu: *„Nabywca oświadcza, że jego zgody wyrażone w § 8 nie zostaną przez Nabywcę odwołane, cofnięte ani zmienione i zobowiązuje się wyżej wyrażone zgody powtórzyć w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności”.*

Przedsiębiorca zobowiązał się do wprowadzenia ww. zmian w stosowanych przez siebie wzorcach umów oraz aneksowania umów już zawartych w oparciu o kwestionowane wzorce umów w terminie do dnia 28 lutego 2014 r.

W odniesieniu do punktu I.2. sentencji decyzji Przedsiębiorca zobowiązał się do usunięcia postanowienia w brzmieniu: *„(...) Do wyznaczenia daty i miejsca zawarcia Umowy Przeniesienia Własności uprawniony jest Deweloper.”* z treści stosowanych w obrocie z konsumentami wzorców umów oraz aneksowania umów już zawartych w oparciu o kwestionowane wzorce umów do dnia 28 lutego 2014 r.

W odniesieniu do punktu I.3. sentencji decyzji Przedsiębiorca zobowiązał się do usunięcia zakwestionowanego postanowienia o treści: *„Wszelkie koszty oraz opłaty związane z zawarciem umowy, o której mowa w ust. 1 (umowa przeniesienia własności – przyp. Urzędu) oraz wpisami do księgi wieczystej ponosi Nabywca.”* i zastąpienia go postanowieniem w brzmieniu: *„Koszty związane z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności, tj. wynagrodzenie notariusza, opłaty sądowe i koszty wypisów (za wyjątkiem wypisu przeznaczonego dla Dewelopera) ponosi Nabywca”* oraz aneksowania dotychczas zawartych umów w oparciu o kwestionowane wzorce umów do dnia 28 lutego 2014 r.

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

Interes publiczny

Art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów ogranicza zastosowanie jej przepisów wyłącznie do podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Warunkiem koniecznym do uruchomienia procedur i zastosowania instrumentów określonych w ustawie jest, zatem, aby działania przedsiębiorców – którym zarzucono naruszenie jej przepisów – stanowiły potencjalne zagrożenie interesu publicznego, nie zaś jednostki lub grupy. Takie stanowisko konsekwentnie prezentuje Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej „SOKIK”). W wyroku z dnia 27.06.2001 r. (sygn. akt XVII Ama 92/00) Sąd stwierdził, że *„Interes publiczny w postępowaniu administracyjnym nie jest pojęciem jednolitym i stałym. W każdej sprawie winien on być ustalony i konkretyzowany co do swych wymagań. Organ administracji – Prezes Urzędu winien być w toku postępowania i przy wydawaniu decyzji rzecznikiem tego interesu, albowiem wynika to z jego zadań w strukturze administracji publicznej – art. 7 k.p.a. Publiczny znaczy dotyczący ogółu, dotyczący ogółu a nie jednostki, czy też określonej grupy. A zatem podstawą do zastosowania przez Prezesa Urzędu przepisów ustawy antymonopolowej winno być uprzednie stwierdzenie, że został*

naruszony interes publicznoprawny, a nie interes prawny jednostki czy też grupy”. Podobnie na temat interesu publicznego SOKIK wypowiedział w wielu innych wyrokach, np. z dnia 30.05.2001 r. (sygn. akt XVII Ama 80/00), z dnia 04.07.2001 r. (sygn. akt XVII Ama 108/00), z dnia 06.06.2001 r. (sygn. akt XVII Ama 78/00). Należy dodać także, iż Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 26.02.2004 r. (sygn. akt III SK 2/04) stwierdził, że naruszenie indywidualnego interesu (w powołanym wyroku – konsumenta), nie wyklucza dopuszczalności równoczesnego uznania, że dochodzi do naruszenia publicznego zbiorowego interesu.

Przedmiotowe postępowanie dotyczy stosowania postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 ze zm.) w wykorzystywanych w obrocie z konsumentami wzorcach umów. Wzorce umów wykorzystywane przez Przedsiębiorcę w obrocie z konsumentami są stosowane wobec nieograniczonego kręgu adresatów, tj. wszystkich zainteresowanych, aktualnych i potencjalnych klientów Przedsiębiorcy, którym – na gruncie art. 4 pkt 12 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 22¹ Kodeksu cywilnego – przysługuje status konsumenta. Zdaniem Prezesa UOKIK rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Przedsiębiorcy. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów, co oznacza, iż naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie z naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem, uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa UOKIK działań przewidzianych w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów. W tym stanie rzeczy przyjąć należy, iż do oceny stanu faktycznego przedmiotowej sprawy zastosowanie mają przepisy tej ustawy, a postępowanie prowadzone było w interesie publicznym.

Punktem wyjścia do rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie jest uprawdopodobnienie, że działania Przedsiębiorcy mogły nosić znamiona praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

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

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

Status przedsiębiorcy

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

zatem bez wątpienia kontroli dokonywanej na podstawie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Przesłanka bezprawności

Odnosząc się do pierwszej z przesłanek art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, tj. bezprawności działań przedsiębiorcy, stwierdzić należy, iż bezprawność rozumie się jako sprzeczność zachowania danego podmiotu z przepisami prawa oraz zasadami współżycia społecznego. Chodzi tu mianowicie o sprzeczność z szeroko rozumianym porządkiem prawnym, jako całością. Jako „bezpprawne” należy kwalifikować zachowania sprzeczne z nakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, umową międzynarodową mającą bezpośrednie zastosowanie w stosunkach wewnętrznych. Podkreślenia wymaga, iż przepisy ww. ustawy nie definiują pojęcia bezprawności działań przedsiębiorcy, na co zwrócił uwagę SOKIK w wyroku z dnia 23.06.2006 r. (sygn. akt XVIII Ama 32/05), stwierdzając, iż art. 23a ust. 1¹ poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, lecz powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. Sprzeczne z prawem są zatem czyny: zabronione i zagrożone sankcją karną, czyny zabronione pod sankcjami dyscyplinarnymi, czyny zakazane przepisami administracyjnymi lub przepisami prawa gospodarczego publicznego, czyny zabronione przepisami o charakterze cywilnym, sprzeczne z nakazami zawartymi w prawie cywilnym lub prawie administracyjnym. *„Bezprawność jest taką cechą działania, która polega na jego sprzeczności z normami prawa lub zasadami współżycia społecznego, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia przeto bezprawności działania wystarczy ustalenie, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa.”*². Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tzn. niezależnym od wystąpienia szkody, czy zaistnienia zamiaru po stronie podmiotu dopuszczającego się działań bezprawnych.

W art. 24 ust. 2 ww. ustawy ustawodawca bezpośrednio wskazał przykładowe rodzaje praktyk, które naruszają zbiorowe interesy konsumentów, zaliczając do nich stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji, nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji. Katalog ten nie jest jednak wyczerpujący. Ustawodawca posłużył się tutaj terminem „w szczególności”, co oznacza, że ma on charakter przykładowy.

Jak wskazano powyżej, bezprawność działań przedsiębiorcy co do zasady wynika z naruszenia przepisów powszechnie obowiązujących. Niemniej jednak, ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów w jednym przypadku identyfikuje wprost jako bezprawne działanie przedsiębiorcy polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do prowadzonego przez Prezesa Urzędu Rejestru niedozwolonych postanowień umownych (art. 24 ust. 2 pkt 1). W wyroku z dnia 25 marca

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

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

2004 r. SOKiK³ stwierdził, że w oparciu o art. 24 ust. 2 pkt 1 można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do ww. rejestru. A zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowy zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, stanowi wystarczającą przesłankę do uznania bezprawności działania tego przedsiębiorcy. Wobec tego, stosowanie postanowienia, które po uznaniu go przez SOKiK za niedozwolone zostało wpisane do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych, jest prawnie zakazane.

Analizując przesłankę bezprawności należy mieć na uwadze, iż zarzut bezprawnego działania Przedsiębiorcy w przedmiotowej sprawie polega na posługiwaniu się postanowieniami wzorca umownego, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, bez względu na to, czy wpis dotyczy tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu jest prowadzone postępowanie, czy też nie (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19.12.2003 r. w sprawie o sygn. akt III CZP 95/03, Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 29.09.2005 r. w sprawie o sygn. akt VI ACa 381/05, Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 02.12.2005 r. w sprawie o sygn. akt VI ACa 760/05). Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wyrażonym w wyroku z dnia 25.05.2005 r. (sygn. akt XVII AmA 46/04), dla uznania, iż określona klauzula jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru klauzul niedozwolonych wystarczy stwierdzenie, że mieści się ona w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru i nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Czynnikiem przesądzającym o podobieństwie dwóch klauzul powinien być zatem zamiar, cel, jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame. Trafność wyżej opisanego stanowiska potwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13.07.2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06, opubl. OSNP 2007/1-2/35).

Wynikająca z art. 479⁴⁵ § 3 Kodeksu postępowania cywilnego jawność Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone oznacza, że od chwili wpisania do niego określonego postanowienia zakazane jest stosowanie tożsamyh postanowień w obrocie konsumenckim i nikt nie może zasłaniać się nieznaną sobie dokonanych wpisów. Rejestr postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone jest prowadzony przez Prezesa UOKiK. Rejestr ten jest powszechnie dostępny w wersji elektronicznej na stronie internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod adresem www.uokik.gov.pl⁴. Powyższe uzasadnia stwierdzenie, że przedsiębiorca był zobowiązany do powstrzymania się od stosowania postanowień, które uznano za tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru.

Rozważenie uprawdopodobnienia przesłanki bezprawności w ramach każdego z postawionych przedsiębiorcy zarzutów zostanie uczynione oddzielnie dla każdej z praktyk ocenianych w niniejszej decyzji.

Przesłanka naruszenia zbiorowych interesów konsumentów

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie definiuje pojęcia zbiorowych interesów konsumentów, stąd przy ustalaniu jego treści należy odwołać się do

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

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

orzecznictwa sądowego. Pojęcie zbiorowych interesów konsumentów zostało szeroko omówione przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10.04.2008 r. (sygn. akt III SK 27/07). W uzasadnieniu Sąd Najwyższy podał, iż gramatyczna wykładnia tego pojęcia prowadzi do wniosku, że chodzi o zachowanie przedsiębiorcy, które godzi w interesy grupy osób stanowiących określony zbiór. Rezultaty tej wykładni modyfikuje zastrzeżenie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma interesów indywidualnych. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że przy konstruowaniu pojęcia „*zbiorowego interesu konsumentów*” nie można opierać się tylko i wyłącznie na tym, czy oceniana praktyka przedsiębiorcy skierowana jest do „*nieoznaczonego z góry kręgu podmiotów*”. Wystarczające powinno być w jego ocenie ustalenie, że zachowanie przedsiębiorcy nie jest podejmowane w stosunku do zindywidualizowanych konsumentów, lecz względem członków danej grupy (określonego kręgu podmiotów), wyodrębnionych spośród ogółu konsumentów, za pomocą wspólnego dla nich kryterium. Sąd Najwyższy orzekł też, że „*praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest (...) takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalność zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy, do której adresowane są zachowania przedsiębiorcy, w taki sposób, że potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy*”.

W rozważanym przypadku oceniane zachowania Przedsiębiorcy mogły oddziaływać lub mogą oddziaływać obecnie na zbiorowe interesy konsumentów w zakresie zarzutów opisanych w pkt I.1.- I.3. sentencji niniejszej decyzji, co powoduje, że spełnienie rozważanej przesłanki zostało w przedmiotowej sprawie uprawdopodobnione. Oceniane zachowania Przedsiębiorcy dotyczą szerokiego kręgu najsłabszych uczestników rynku, jakimi są konsumenci. Dotyczą one wszystkich tych osób, które zawarły z Przedsiębiorcą umowy deweloperskie, jak i zagrażają interesom wszystkich jego potencjalnych kontrahentów, osób zapoznających się z ofertą sprzedaży lokali mieszkalnych oferowanych przez Przedsiębiorcę. Tym samym nie ulega wątpliwości, że rozważane działania mogą godzić lub mogły godzić w zbiorowe interesy konsumentów.

Ad I. 1.

Przedsiębiorca stosował następujące zapisy we wzorcu „*Wzór aktu notarialnego – Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji osiedle budynków wielorodzinnych przy ul. Westerplatte*”:

„*Nabywca oświadcza, że: (...)*

d) wyraża zgodę na obciążenie działek numer ... i ... ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci służebności gruntowych i służebności przesyłu, jak również na umieszczenie reklam i znaków firmowych – o których mowa w § 7 niniejszej umowy i w związku z tym Nabywca zobowiązuje się złożyć odpowiednie oświadczenia dotyczące ustanowienia takich służebności lub innych praw, w odpowiedniej formie i treści na żądanie Dewelopera, na warunkach oraz w terminie przez niego ustalonych lub udzielić Deweloperowi stosownych zgód i pełnomocnictw w formie prawem przewidzianej” w zw. z zapisem „Nabywca oświadcza, że jego zgody wyrażone w § 8 nie zostaną przez Nabywcę odwołane, cofnięte ani zmienione i zobowiązuje się wyżej wyrażone zgody powtórzyć w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności.”

W ocenie Prezesa UOKiK powyższe postanowienia należy uznać za tożsame z następującymi klauzulami wpisanymi do Rejestru:

- „§ 6 ust. 3 - Jednocześnie Kupujący oświadczają, iż w zakresie, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 powyżej stosownie do treści art. 101 Kodeksu Cywilnego, pod warunkiem zaistnienia następujących przyczyn: zapłaty całej Ceny, przejścia prawa do współposiadania i korzystania z Garażu oraz wydania Miejsc Postojowych do wyłącznego korzystania Kupującym, to jest w sytuacji, gdy będzie to uzasadnione treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa, zrzekają się prawa do odwołania tego pełnomocnictwa oraz postanawiają, iż nie wygaśnie ono w przypadku ich śmierci lub rozwiązania Spółki, przy czym Spółka będzie uprawniona, aby w Umowie Sprzedaży złożyć oświadczenie, iż nastąpiło spełnienie się tych warunków” (wpis nr 4553, na podstawie wyroku SOKIK z dnia 30.09.2011 r., sygn. akt XVII AmC 3876/10);

- „8 ust. 2 - Kupujący na wypadek zawarcia Umowy Sprzedaży przez Spółkę działającą w charakterze pełnomocnika Kupujących lub przez dalszego pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie przez Spółkę (i pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży) udzielają Spółce pełnomocnictwa do reprezentowania ich w toku wszelkich postępowań (w tym w szczególności postępowań administracyjnych) dotyczących realizacji Inwestycji oraz uzyskania pozwoleń na użytkowanie. Kupujący nie będą wnosili jakichkolwiek roszczeń z tytułu toczących się prac budowlanych i postępowań, jak również zobowiązują się nie korzystać ze środków prawnych służących kwestionowaniu wydanych decyzji (w tym w szczególności odwołań, zażaleń, skarg o wznowienie postępowania itp.)” (wpis nr 4559, na podstawie wyroku SOKIK z dnia 30.09.2011 r., sygn. akt XVII AmC 3876/10);

- „W Umowie Sprzedaży Nabywca zobowiązuje się udzielić: a) nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa do ustanowienia nieodpłatnych praw do korzystania z części Nieruchomości (np. służebności, użytkowanie, użyczenie) przez właściwe przedsiębiorstwa oraz użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich, polegających w szczególności na prawie ułożenia, korzystania i konserwowania sieci uzbrojenia terenu usytuowanych na nieruchomości; b) nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa do złożenia wszelkich oświadczeń pozwalających Spółce na prowadzenie przez Spółkę inwestycji budowlanych na Nieruchomości i nieruchomościach sąsiednich.” (wpis nr 1503, na podstawie wyroku SOKIK z dnia 17.10.2006 r., sygn. akt XVII AmC 122/05).

Postanowienia wpisane do Rejestru pod pozycjami 4553, 4559 oraz 1503, podobnie jak stosowane przez Przedsiębiorcę stanowią przejaw wykorzystania przez niego jego przewagi kontraktowej. Przedsiębiorca dzięki tym postanowieniom otrzymuje od konsumenta pełnomocnictwo o charakterze nieodwołalnym i niewygasającym, co jest sprzeczne z istotą pełnomocnictwa. Po zapłacie określonej w umowie ceny należy uznać, iż konsument wykonał swoje główne świadczenie wynikające z umowy sprzedaży. Tym samym wygasa stosunek prawny łączący Przedsiębiorcę i konsumenta wynikający z umowy sprzedaży, a dalsze stosunki prawne między przedsiębiorcą a konsumentem powinny być regulowane na zasadzie równości podmiotów – współwłaścicieli nieruchomości wspólnej (Przedsiębiorca i konsumenci). Biorąc powyższe pod uwagę, należy wskazać, iż stosowane przez Przedsiębiorcę we wzorcach umów przedmiotowe postanowienie jest tożsame z ww. klauzulami wpisanymi do Rejestru.

Mając na względzie wyżej opisane ustalenia za uprawdopodobnione uznać należy, że Przedsiębiorca dopuścił się stosowania praktyki polegającej na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Wobec tego za uprawdopodobnione należało również uznać w

tej sprawie naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Ad I.2.

Przedsiębiorca w stosowanych wzorcach umów „*Wzór aktu notarialnego – Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji osiedle budynków wielorodzinnych przy ul. Westerplatte*” posługiwał się następującym postanowieniem: „(...) *Do wyznaczenia daty i miejsca zawarcia Umowy Przeniesienia Własności uprawniony jest Deweloper.*”

W ocenie Prezesa UOKIK ww. postanowienie należy uznać za tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru pod numerem 3529 o treści: „*Strony zgodnie postanawiają, iż Spółka odpowiedzialna jest za organizację procesu sprzedaży i tym samym przysługuje jej prawo wskazania szczegółowego terminu oraz miejsca (Kancelarii Notarialnej) zawarcia Umowy Sprzedaży, o czym Spółka zobowiązana jest powiadomić Nabywcę z 14 dniowym wyprzedzeniem.*”

Deweloper wykorzystując swoją przewagę kontraktową poprzez przedmiotowe postanowienie z góry narzuca konsumentowi wybraną przez siebie kancelarię notarialną (umowa przenosząca własność nieruchomości musi być zawarta w formie aktu notarialnego), nie pozostawiając mu możliwości swobodnego wyboru. Konsument natomiast powinien mieć prawo dokonania swobodnego wyboru kancelarii notarialnej, w której zostanie zawarta umowa sprzedaży dotycząca nabywanej przez niego nieruchomości, chociażby z powodów ekonomicznych (notariusze na swoje usługi mają ustalone stawki maksymalne, a zatem cena tej samej usługi może być różna, a notariusz może nawet odstąpić od pobrania taksy), czy praktycznych (wybrana przez konsumenta kancelaria notarialna mieści się w dogodnym dla niego miejscu). Deweloper nie może zatem narzucać konsumentowi z góry wybranej przez siebie kancelarii notarialnej.

Porównanie postanowienia stosowanego przez Przedsiębiorcę oraz niedozwolonego postanowienia wpisanego do Rejestru wywołują tożsame skutki, a ich cel jest jednakowy. W świetle przedstawionych okoliczności stwierdzić należało, że porównywane klauzule są tożsame, a co za tym idzie, zachowanie Przedsiębiorcy można uznać za bezprawne.

Mając na względzie wyżej opisane ustalenia za uprawdopodobnione uznać należy, że przedsiębiorca dopuścił się stosowania praktyki polegającej na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Wobec tego za uprawdopodobnione należało również uznać w tej sprawie naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Ad. I.3.

Przedsiębiorca w stosowanych wzorcach umów „*Wzór aktu notarialnego – Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji osiedle budynków wielorodzinnych przy ul. Westerplatte*” posługiwał się następującym postanowieniem: „*Wszelkie koszty oraz opłaty związane z zawarciem umowy, o której mowa w ust. 1 (umowa przeniesienia własności – przyp. Urzędu) oraz wpisami do księgi wieczystej ponosi Nabywca.*”

W ocenie Prezesa UOKIK ww. postanowienie należy uznać za tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru pod numerem 3365 o treści: „*Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych rozszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.)*” (§ 10 wzorca).”

Przy zawieraniu umowy w formie aktu notarialnego, czy to deweloperskiej, czy też przenoszącej własność mieszkania, konieczne jest pokrycie tzw. opłat notarialnych. W skład tych opłat wchodzi m.in. koszty taksy notarialnej, podatku VAT, opłaty za wpis w księdze wieczystej oraz wypisy aktu notarialnego. Postanowienia, które umożliwiają deweloperowi po zawarciu umowy w formie aktu notarialnego otrzymanie jej wypisu bez ponoszenia kosztów z tym związanych, powodują przerzucenie tych kosztów na konsumenta (koszt wydania wypisu aktu notarialnego to wydatek około 200-300 zł w zależności od objętości aktu notarialnego). Postanowienia tego rodzaju kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy i z tego powodu zostały uznane przez SOKIK za klauzulę abuzywną w rozumieniu art. 385¹§ 1 k.c. i wpisane do rejestru pod numerem 3365.

Klauzula stosowana przez przedsiębiorcę jest nie tylko literalnie, ale również co do celu i skutku tożsama ze wskazanym postanowieniem niedozwolonym wpisanym do Rejestru. Kwestionowane postanowienie godzi w interesy ekonomiczne konsumenta, przerzucając na niego obowiązek pokrycia kosztów wypisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Przedsiębiorcy.

Mając na względzie wyżej opisane ustalenia za uprawdopodobnione uznać należy, że przedsiębiorca dopuścił się stosowania praktyki polegającej na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Wobec tego za uprawdopodobnione należało również uznać w tej sprawie naruszenie 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 UOKIK w rozpoznawanej sprawie warunek powyższy został spełniony. Przedsiębiorca będący stroną niniejszego postępowania złożył w jego toku zobowiązanie, o jakim mowa powyżej. Uczynił to w pierwszym piśmie skierowanym do Prezesa UOKIK w tej sprawie, a doprecyzował je w kolejnym piśmie. Złożone przez niego zobowiązanie, jako precyzyjne, kompletne i adekwatne, mogło zostać przyjęte, albowiem daje podstawy do uznania, że zarzucane przedsiębiorcy naruszenia zostaną wyeliminowane.

Treść zobowiązania przyjętego przez Przedsiębiorcę przedstawiono w punkcie I. sentencji niniejszej decyzji na stronie 2 i 3. W ocenie Prezesa UOKIK przedstawione przez przedsiębiorcę rozwiązania pozwolą wyeliminować z rynku zarzucane mu praktyki, o których mowa w punktach **I.1.-I.3.** sentencji niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji, o której mowa w ust. 1, Prezes Urzędu może określić termin wykonania zobowiązań. W tym zakresie uznaje się za zasadne **nałożenie na Przedsiębiorcę obowiązku wykonania złożonego zobowiązania w terminie do dnia 28 lutego 2014 r.** Za przyjęciem takich terminów przemawia w szczególności rodzaj zarzucanych Przedsiębiorcy naruszeń i związany z tym nakład pracy jaki jest konieczny do zrealizowania celów postępowania.

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

II. Zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji, o której mowa w art. 28 ust. 1, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie **informacji o stopniu realizacji zobowiązań**. Samo zobowiązanie przedsiębiorcy do wykonania bądź zaniechania określonych działań nie będzie mieć praktycznego znaczenia bez jednoczesnego nałożenia ww. obowiązku. Wykonanie zobowiązań musi podlegać sprawdzeniu przez Prezesa UOKIK⁵.

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

Mając powyższe na uwadze, Prezes UOKIK uznał, iż sprawozdanie Przedsiębiorcy z wykonania zobowiązania, winno być złożone w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

W tym zakresie nałożono na Przedsiębiorcę obowiązek złożenia sprawozdania w terminie do 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji, przy czym sprawozdanie to powinno zawierać:

- zmieniony wzorzec umowy „*Wzór aktu notarialnego – Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji osiedle budynków wielorodzinnych przy ul. Westerplatte*” oraz kopie 3 umów zawartych w oparciu o ten zmieniony wzorzec
- listę wszystkich konsumentów, z którymi zawarto umowy w oparciu o dotychczasowy „*Wzór aktu notarialnego – Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji osiedle budynków wielorodzinnych przy ul. Westerplatte*”;
- listę wszystkich konsumentów, do których wystąpiono z ofertą aneksu do umów zawartych w oparciu o „*Wzór aktu notarialnego – Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji osiedle budynków wielorodzinnych przy ul. Westerplatte*”;
- listę wszystkich konsumentów, którzy skorzystali ze zmiany umowy zawartej w oparciu o „*Wzór aktu notarialnego – Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji osiedle budynków wielorodzinnych przy ul. Westerplatte*”;
- 3 kopie podpisanych aneksów do umów zawartych w oparciu o „*Wzór aktu notarialnego – Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji osiedle budynków wielorodzinnych przy ul. Westerplatte*”, jakie zawarto z konsumentami.

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

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

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

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

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c. – od **niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie** do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, **w terminie dwutygodniowym** od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury UOKIK w Krakowie, 31 – 011 Kraków, Pl. Szczepański 5.

z upoważnienia Prezesa
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
**ZASTĘPCA DYREKTORA
DELEGATURY UOKIK W
KRAKOWIE**

WALDEMAR JURASZ

Otrzymują:

1. Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „LAGO” Paweł Mikołajczak, ul. Leśna 169, 39-200 Dębica
2. RKR a/a.