



RGD-61-32/13/14/MW

Gdańsk, 16.05.2014

DECYZJA RGD 6/2014

Stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz § 2 pkt 4 i § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej Delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. z 2009 r., Nr 107, poz. 887),

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów -

po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów:

- I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) po uprawdopodobnieniu stosowania przez przedsiębiorcę: INPRO Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegających na stosowaniu we wzorcach umów zatytułowanych:

1) *Umowa nr _/_/13, postanowień o treści:*

a) „Strony ustalają, że na działce, na której zostanie wybudowany Budynek zostanie ustanowione nieodpłatnie na rzecz Inwestora użytkowanie części dachu i/lub elewacji Budynku wg uznania Inwestora o powierzchni około 20 m2 każde, w celu umieszczenia logo lub nazwy Inwestora z ich podświetleniem, na co Nabywca wyraża zgodę. Koszty dostawy energii elektrycznej do podświetlenia instalacji, konserwacji logo i nazwy Inwestora obciążają Inwestora. Nabywca wyraża zgodę na ustanowienie na rzecz Inwestora powyższego prawa i zobowiązuje się w Umowie przyrzeczonej zrzec się prawa do korzystania z wyżej wymienionej części dachu/elewacji i pobierania pożytków z tytułu korzystania z nich przez Inwestora”,

b) „Koszty zawarcia Umowy przyrzeczonej oraz koszty postępowania wieczystoksięgowego ponosi Nabywca”,

2) *Wzór umowy deweloperskiej [...] (akt notarialny)- Umowa Deweloperska i przedwstępna umowa sprzedaży, postanowień o treści:*

a) „Termin i miejsce zawarcia Umów Przyrzeczonych wyznacza Deweloper i zawiadamia o tym nabywcę z co najmniej 14 (czternasto-) dniowym wyprzedzeniem”,

b) „Koszty zawarcia Umów Przyrzeczonych ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności i sprzedaży ponosi Nabywca”,

- uznanych za postanowienia niedozwolone i wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 101),



oraz po złożeniu zobowiązania przez INPRO Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom zbiorowych interesów konsumentów polegających na:

- A. usunięciu z wzorców umów przedwstępnych sprzedaży oraz wzorców umów deweloperskich postanowienia wskazanego w punkcie I. 1) a) sentencji decyzji,
- B. zmianie we wzorcach umów przedwstępnych sprzedaży oraz wzorcach umów deweloperskich postanowienia wskazanego w punkcie I. 1) b) sentencji decyzji poprzez nadanie mu brzmienia:
 - „Koszty zawarcia Umowy przyrzeczonej w postaci taksy notarialnej za sporządzenie aktu notarialnego obejmującego Umowę przyręczoną oraz podatku od towarów i usług należnego od tej taksy, koszty taksy notarialnej od pobieranych przez Nabywcę wypisów Umowy przyręczonej wraz z kosztem podatku od towarów i usług należnego od tej taksy, koszty opłat postępowania wieczysto księgowego odnoszącego się do wniosków składanych przez Nabywcę ponosi Nabywca”,
- C. zmianie we wzorcach umów przedwstępnych sprzedaży oraz wzorcach umów deweloperskich postanowienia wskazanego w punkcie I. 2) a) sentencji decyzji, które otrzyma brzmienie:
 - „Termin zawarcia Umów Przyręczonych wyznacza Deweloper i zawiadamia o tym nabywcę z co najmniej 14 (czternasto) dniowym wyprzedzeniem. Strony zgodnie ustalają, że Umowy przyręczone będą zawarte w”,
- D. zmianie we wzorcach umów przedwstępnych sprzedaży oraz wzorcach umów deweloperskich postanowienia wskazanego w punkcie I. 2) b) sentencji decyzji, poprzez nadanie zakwestionowanemu postanowieniu następującego brzmienia:
 - „Koszty zawarcia Umów Przyręczonych ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności i sprzedaży w postaci taksy notarialnej za sporządzenie aktu notarialnego obejmującego Umowy Przyręczone oraz podatku od towarów i usług należnego od tej taksy, koszty taksy notarialnej od pobieranych przez Nabywcę wypisów Umów Przyręczonych wraz z kosztem podatku od towarów i usług należnego od tej taksy, koszty opłat postępowania wieczysto księgowego od wniosków składanych przez Nabywcę ponosi Nabywca”,
- E. przedłożeniu konsumentom projektów aneksów do umów istniejących już w obrocie prawnym (aktualnie obowiązujących), uwzględniających treść złożonego zobowiązania, które to aneksy będą zawierane w zakresie umów deweloperskich w formie aktu notarialnego, natomiast w zakresie umów przedwstępnych sprzedaży w zwykłej formie pisemnej,

nakłada się na przedsiębiorcę: INPRO Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku obowiązek wykonania zobowiązań, o których mowa w punkcie I. A - E sentencji decyzji w terminie trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji.

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.), nakłada się na przedsiębiorcę INPRO Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, obowiązek przedłożenia, w terminie czterech miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji informacji/dokumentów potwierdzających wykonanie zobowiązania, o którym mowa w punkcie I. A - E sentencji decyzji, tj.:

- 1) przekazania wzorców umów przedwstępnych sprzedaży oraz wzorców umów deweloperskich zmienionych zgodnie z przyjętym zobowiązaniem, o którym mowa w punkcie I. A - D sentencji decyzji,
- 2) przekazania projektów aneksów do umów zawartych z konsumentami w oparciu o zakwestionowane wzorce umowy, uwzględniających zmiany umowy zgodnie



z treścią złożonego zobowiązania oraz przekazania przykładowych pism kierowanych do konsumentów wraz z dowodem ich nadania, potwierdzającego doręczenie dotychczasowym klientom propozycji podpisania aneksu, celem wykazania realizacji zobowiązania, o którym mowa w punkcie I. E sentencji decyzji.

UZASADNIENIE

- [1] Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przeprowadził w roku 2013 postępowanie wyjaśniające w sprawie wstępnego ustalenia, czy działania wybranych przedsiębiorców prowadzących działalność deweloperską na obszarze właściwości Delegatury UOKiK w Gdańsku, uzasadniają wszczęcie postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Postępowanie wyjaśniające toczyło się w związku z prowadzonym przez Prezesa Urzędu ogólnopolskim badaniem działań deweloperów, w którym kontroli poddano stosowane przez tych przedsiębiorców wzorce umów, jak i stopień przestrzegania przez deweloperów przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377).
- [2] W toku postępowania wyjaśniającego kontrolą objęto m.in. działania i wzorce umów stosowane przez INPRO Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku (zwaną dalej: Spółką, deweloperem, przedsiębiorcą).
- [3] Prezes Urzędu, w postępowaniu wyjaśniającym ustalił, że Spółka w zakresie działalności deweloperskiej i prowadzonych inwestycji stosuje m.in. wzorce umów przedwstępnych, zawieranych co do zasady w zwykłej formie pisemnej tytułowanych jako: *Umowa nr __/__/13*, jak również wzorce umów zawieranych w formie aktu notarialnego, pod nazwą: *Wzór umowy deweloperskiej [...] (akt notarialny)- Umowa Deweloperska i przedwstępna umowa sprzedaży* (dowód: karty nr 7-57).
- [4] Analiza przedłożonych przez Spółkę wzorców umów, a także wyjaśnień złożonych przez przedsiębiorcę, wykazała, że niektóre z zapisów zawartych we wzorcach umownych stosowanych przez Spółkę w obrocie z konsumentami, tj. te, które wymieniono w sentencji niniejszej decyzji, mogą pozostawać w sprzeczności z art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.
- [5] Mając na uwadze dokonane ustalenia, Prezes Urzędu wszczął przeciwko przedsiębiorcy: INPRO Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, w dniu 29 listopada 2013 r., postanowieniem nr 382 (dowód: karta nr 1 - 2) postępowanie w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na wykorzystywaniu we wzorcach umów postanowień uznanych za postanowienia niedozwolone i wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.
- [6] Ustosunkowując się do postawionych zarzutów, Spółka w piśmie z dnia 13 grudnia 2013 r., stanowiącym odpowiedź na zawiadomienie o wszczęciu postępowania, w pierwszej części swoich wyjaśnień, wskazała, że w jej ocenie zamieszczenie we wzorcach umów postanowień umownych, o których mowa w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, „nie stanowi praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, w szczególności godzącego w powyższe interesy bezprawnego działania przedsiębiorcy (spółki) polegającego na stosowaniu przez spółkę postanowień, 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 [...] (dowód: karty nr 63-70). Jednocześnie, w piśmie z dnia 13 grudnia 2013 r. Spółka zadeklarowała, iż w przypadku uprawdopodobnienia, że Spółka stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zobowiązuje się do podjęcia działań zmie-



rzających do zapobieżenia naruszeniu zbiorowych interesów konsumentów poprzez eliminację kwestionowanych w niniejszym postępowaniu postanowień wzorców umownych. INPRO Spółka Akcyjna przedstawiła wstępną propozycję zobowiązania (dowód: karty nr 70-72).

- [7] Przedsiębiorca w piśmie z dnia 20 lutego 2014 r., stanowiącym doprecyzowanie stanowiska Spółki w sprawie, wskazał, „że punkt II pisma spółki z dnia 13 grudnia 2013 r. wystosowanego w odpowiedzi na zawiadomienie [...] z dnia 29 listopada 2013 r. znak RGD - 61 - 32/13/MW stanowi zobowiązanie, o którym mowa w art. 28 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów [...]”. Spółka złożyła propozycję konkretnego zobowiązania do wprowadzenia w stosowanych wzorcach zmian, zmierzających do zapobieżenia naruszeniom ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (dowód: karty nr 82-84).

MAJĄC NA UWADZE ZEBRANY MATERIAŁ DOWODOWY, PREZES URZĘDU USTALIŁ CO NASTĘPUJE:

- [8] INPRO Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku wpisana została do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000306071 (dowód: karty nr 73-77).
- [9] Przedmiot działalności Spółki jako przedsiębiorcy obejmuje m.in.: roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków, jak również działalność związaną z obsługą rynku nieruchomości.
- [10] W zakresie prowadzonej działalności gospodarczej związanej z realizowanymi przedsięwzięciami deweloperskimi, Spółka zawierała z konsumentami umowy z wykorzystaniem wzorców umów (dowód: karty nr 7-57). Za ustaleniem takim przemawia fakt, iż przedłożone przez przedsiębiorcę dokumenty wykorzystywane do zawierania umów z konsumentami, spełniają kryteria pozwalające na ich klasyfikację jako wzorce umowy, tj. charakteryzują się następującymi cechami: są jednostronnie przygotowane przez przedsiębiorcę w celu masowego zawierania umów w obrocie konsumenckim; stanowią zbiór postanowień umowy obejmujących powtarzalne stany faktyczne; określają w sposób jednolity treść zawieranych w przyszłości umów; nie zawierają indywidualizujących danych w celu określenia podmiotu lub przedmiotu umowy i tym samym przeznaczone są na użytek przyszłych umów¹.
- [11] We wzorcu umowy przedwstępnej zawieranej w zwykłej formie pisemnej pod nazwą: *Umowa nr _/_/13*, przedsiębiorca stosował postanowienia o treści:
- „Strony ustalają, że na działce, na której zostanie wybudowany Budynek zostanie ustanowione nieodpłatnie na rzecz Inwestora użytkowanie części dachu i/lub elewacji Budynku wg uznania Inwestora o powierzchni około 20 m² każde, w celu umieszczenia logo lub nazwy Inwestora z ich podświetleniem, na co Nabywca wyraża zgodę. Koszty dostawy energii elektrycznej do podświetlenia instalacji, konserwacji logo i nazwy Inwestora obciążają Inwestora. Nabywca wyraża zgodę na ustanowienie na rzecz Inwestora powyższego prawa i zobowiązuje się w Umowie przyrzeczonej zrzec się prawa do korzystania z wyżej wymienionej części dachu/elewacji i pobierania pożytków z tytułu korzystania z nich przez Inwestora”,
 - „Koszty zawarcia Umowy przyrzeczonej oraz koszty postępowania wieczystoksięgowego ponosi Nabywca”.

¹ Por. Ł. Wroński, *Umowa deweloperska jako wzór umowy*, (w:) A. Szymańczyk (red.), *Umowa deweloperska w praktyce*, Warszawa 2014, s. 60.



- [12] Spółka wykorzystywała również w obrocie z konsumentami wzorec pod nazwą: *Wzór umowy deweloperskiej [...] (akt notarialny)- Umowa Deweloperska i przedwstępna umowa sprzedaży*, zawierający postanowienia o treści:
- „Termin i miejsce zawarcia Umów Przynależnych wyznacza Deweloper i zawiadamia o tym nabywcę z co najmniej 14 (czternasto-) dniowym wyprzedzeniem”,
 - „Koszty zawarcia Umów Przynależnych ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności i sprzedaży ponosi Nabywca”.
- [13] Stosowane przez Spółkę wzorce umowy zawierają postanowienia, które zdaniem Prezesa Urzędu, mogą zostać uznane za tożsame z postanowieniami niedozwolonymi i wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (zwany dalej rejestrem), o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 101), w tym z następującymi postanowieniami:
- „Część nieruchomości wspólnej Budynek (Budynek I oraz Budynek II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń określonych w art. 12 Ustawy” (wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt: XVII AmC 2051/09 w związku z wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 19 grudnia 2011 r., sygn. akt: VI ACa 630/11, pozycja w rejestrze 3533);
 - „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.)” (wyrok SOKiK z dnia 20 października 2011 r., sygn. akt: XVII AmC 1333/10, pozycja w rejestrze 3365);
 - „Strony zgodnie postanawiają, iż Spółka odpowiedzialna jest za organizację procesu sprzedaży i tym samym przysuguje jej prawo wskazania szczegółowego terminu oraz miejsca (Kancelarii Notarialnej) zawarcia Umowy Sprzedaży, o czym Spółka zobowiązana jest powiadomić Nabywcę z 14 dniowym wyprzedzeniem” (wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt: XVII AmC 2051/09, w związku z wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 19 grudnia 2011 r., sygn. akt: VI ACa 630/11, pozycja w rejestrze 3529);

W OPARCIU O USTALONY STAN FAKTYCZNY PREZES URZĘDU ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Interes publiczny:

- [14] Podstawowym warunkiem determinującym rozstrzygnięcie sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest uprzednie ustalenie, czy na skutek działań przedsiębiorcy zagrożony został interes publicznoprawny. Stosownie bowiem do art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zasadniczym jej celem jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Interpretacja pojęcia interesu publicznoprawnego, wymaga odniesienia do ukształtowanego w tym zakresie orzecznictwa, zgodnie z którym naruszenie interesu publicznoprawnego ma miejsce, gdy skutkami działań sprzecznych z przepisami prawa dotknięty został „szerszy krąg uczestników rynku”, a także, gdy



działania te wywołują na rynku inne niekorzystne zjawiska (por. wyrok Sądu Najwyższego, III SK 40/07, z dnia 5 czerwca 2008 r.). W przedmiotowym aspekcie, warunkiem koniecznym do zastosowania ustawy jest, aby działanie przedsiębiorcy, któremu zarzucono naruszenie jej przepisów, stanowiło potencjalne zagrożenie interesu publicznego, nie zaś jednostki lub grupy.

- [15] Zdaniem Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy skorzystali lub mogli skorzystać z oferty Spółki dotyczącej zawarcia umowy w oparciu o wzorce zawierające postanowienia o treści zakwestionowanej w toku niniejszego postępowania. Objęte zarzutami działanie przedsiębiorcy wymierzone jest w szeroki krąg uczestników rynku, ponieważ jest ono skierowane do członków określonej zbiorowości tj. wszystkich rzeczywistych i potencjalnych odbiorców świadczonych przez przedsiębiorcę usług w zakresie działalności deweloperskiej. W tym stanie rzeczy uznać należy, że w niniejszej sprawie ma miejsce naruszenie przez dewelopera interesu publicznoprawnego, co uzasadnia ocenę jego zachowania na rynku w świetle przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.
- [16] W postępowaniu poprzedzającym wydanie niniejszej decyzji, Spółce postawiono zarzut naruszenia art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.
- [17] Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do art. 24 ust. 2 ww. ustawy przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności:
- stosowanie 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;
 - naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji;
 - nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji.
- Zbiorowe interesy konsumentów podlegają zatem ochronie przed wymierzonymi w nie naruszeniami polegającymi na sprzecznych z prawem działaniach przedsiębiorców. Uznanie określonego działania przedsiębiorcy za niezgodne z zakazem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów wymaga wykazania, że spełnione zostały kumulatywnie następujące przesłanki:
- oceniane zachowanie jest podejmowane przez podmiot będący przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,
 - zachowanie przedsiębiorcy nosi znamiona bezprawności,
 - praktyka godzi w zbiorowe interesy konsumentów.

Status przedsiębiorcy:

- [18] Zgodnie z art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów za przedsiębiorcę uważa 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 672) wynika, że przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna oraz jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, która we własnym imieniu wykonuje działalność gospodarczą. W przedmiotowej sprawie strona postępowania posiada status przedsiębiorcy. Deweloper działa w formie spółki akcyjnej, będącej osobą prawną, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzącą we własnym imieniu działalność gospodarczą, obejmującą m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków, jak również działalność związaną z obsługą rynku nieruchomości. W zakresie prowadzonej działalności gospodarczej Spółka realizuje także



przedsięwzięcia deweloperskie w rozumieniu ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377).

Mając na uwadze przytoczone przepisy prawa, działania INPRO S.A. mogą zatem podlegać kontroli dokonywanej w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

- [19] Podstawę prawną wydania przedmiotowej decyzji stanowi przepis art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zgodnie z art. 28 ust. 1 powołanej ustawy, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, a przedsiębiorca zobowiąże się do podjęcia określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.
- [20] Wykładnia przepisu art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów wyraźnie wskazuje, iż dopuszczalność wydania decyzji w oparciu o przedmiotowy przepis ustawy wymaga łącznego spełnienia przesłanek w postaci:
- uprawdopodobnienia w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24,
 - zobowiązania się przedsiębiorcy do podjęcia określonych działań zmierzających do zapobieżenia zarzucanym naruszeniom.
- [21] Uprawdopodobnienie, iż przedsiębiorca stosuje praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów oznacza, iż równolegle uprawdopodobnienia wymagają przesłanki zakazu z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Stąd też do wydania decyzji zobowiązującej konieczne jest:
- uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów,
 - uprawdopodobnienie bezprawności działań przedsiębiorcy,
 - złożenie zobowiązania przez przedsiębiorcę.

Uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów:

- [22] Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie definiuje wprost pojęcia zbiorowych interesów konsumentów. W tym zakresie również niezbędne jest pomocnicze odniesienie się do aksjologii ustawy oraz stanowiska judykatury.
- [23] Wskazówki do interpretacji przedmiotowego pojęcia zawiera przepis art. 24 ust. 3 ustawy, który wskazuje, iż nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. W wyroku z dnia 10 kwietnia 2008 roku (sygn. akt III SK 27/07) Sąd Najwyższy wskazał, iż wystarczające dla stwierdzenia, że ma miejsce naruszenie zbiorowych interesów konsumentów powinno być ustalenie, że zachowanie przedsiębiorcy nie jest podejmowane w stosunku do zindywidualizowanych konsumentów, lecz względem członków danej grupy (określonego kręgu podmiotów) wyodrębnionych spośród ogółu konsumentów za pomocą wspólnego dla nich kryterium. W ww. wyroku Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, iż sformułowanie: „nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów”, należy rozumieć w ten sposób, że liczba indywidualnych konsumentów, których interesy zostały naruszone nie decyduje o tym, czy dana praktyka narusza zbiorowe interesy konsumentów. Praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest bowiem takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalność zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy, do której adresowane są zachowania przedsiębiorcy w taki sposób, iż potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy. Zgodnie z powołanym wyrokiem Sądu Najwyższego przez interes zbiorowy należy rozumieć zatem interes dotyczący konsumentów jako określonej zbiorowości. Naru-



szczenie zbiorowego interesu konsumentów ma miejsce wówczas, gdy negatywnymi skutkami działań przedsiębiorcy dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku, mających status konsumentów.

- [24] Ponadto, należy przyjąć, że interesem, który podlega ochronie na podstawie art. 24 ustawy jest interes prawny, rozumiany jako określone potrzeby konsumenta uznane przez ustawodawcę za godne ochrony. Działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów wtedy, gdy wywołuje negatywne skutki w sferze ich praw i obowiązków.
- [25] W przedmiotowej sprawie zakwestionowane zachowanie dewelopera dotyczy zbiorowego interesu konsumentów, gdyż skierowane jest do szerokiego ich kręgu. Stosowane praktyki wymierzone są zatem we wszystkich tj. aktualnych i przyszłych nabywców lokali mieszkalnych, będących adresatami usług Spółki. W ocenie Prezesa Urzędu, kwestionowane działania dewelopera mogą godzić w rzeczywistych jego klientów, z którymi zawarto umowy na podstawie stosowanych wzorców, jak również w potencjalnych kontrahentów. Nie ulega zatem wątpliwości, iż praktyki INPRO Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku mogą prowadzić do naruszenia zbiorowego interesu konsumentów.

Uprawdopodobnienie bezprawności działań:

- [26] Przesłankę w postaci bezprawności działania przedsiębiorcy Prezes Urzędu wywodzi z naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zgodnie z przytoczonym przepisem przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: stosowanie 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. Omawiana zatem bezprawność praktyki dotyczy tożsamości odpowiednich postanowień wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. i postanowień wzorców umów stosowanych przez INPRO Spółka Akcyjna Zakaz stosowania postanowień niedozwolonych nie ogranicza się bowiem jedynie do przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień za niedozwolone, lecz rozciąga się również na wszystkich innych przedsiębiorców posługujących się postanowieniami identycznymi, tożsamymi, bowiem art. 479⁴³ Kodeksu postępowania cywilnego prawomocność przedmiotowego wyroku rozszerza - od chwili wpisania wzorca umowy do ww. rejestru - na osoby trzecie.
- [27] Wpis określonego postanowienia do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie określonej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Powyższe stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r., sygnatura akt III SZP 3/06, stwierdził, iż „stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów [...]”. Z powołanego wyroku Sądu Najwyższego wynika wprost, iż nie jest konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Za niedozwolone mogą zostać uznane również postanowienia wzorców umów mieszczące się w hipotezie postanowienia wpisanego do rejestru. Stosowanie postanowienia o treści zbliżonej tak samo może bowiem godzić w interesy konsumentów, jak stosowanie postanowienia identycznego z tym, które zostało wpisane do rejestru.



- [28] W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienia wzorców umów stosowanych w obrocie z konsumentami przez INPRO Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, uznać można za tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień niedozwolonych, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., na podstawie prawomocnych wyroków Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (SOKiK).
- [29] W przedmiotowej sprawie Prezes Urzędu zakwestionował stosowane przez dewelopera postanowienie o treści:
- „Strony ustalają, że na działce, na której zostanie wybudowany Budynek zostanie ustanowione nieodpłatnie na rzecz Inwestora użytkowanie części dachu i/lub elewacji Budynku wg uznania Inwestora o powierzchni około 20 m2 każde, w celu umieszczenia logo lub nazwy Inwestora z ich podświetleniem, na co Nabywca wyraża zgodę. Koszty dostawy energii elektrycznej do podświetlenia instalacji, konserwacji logo i nazwy Inwestora obciążają Inwestora. Nabywca wyraża zgodę na ustanowienie na rzecz Inwestora powyższego prawa i zobowiązuje się w Umowie przyrzeczonej zrzec się prawa do korzystania z wyżej wymienionej części dachu/elewacji i pobierania pożytków z tytułu korzystania z nich przez Inwestora” - tj. postanowienie wskazane w punkcie I. 1) a) sentencji decyzji,
- które może wskazywać na tożsamość z postanowieniem uznanym za niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt: XVII AmC 2051/09, zamieszczonym w rejestrze pod numerem 3533, o treści:
- „Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń określonych w art. 12 Ustawy”.
- [30] W ocenie SOKiK klauzula o wskazanej wyżej treści, wpisana do rejestru pod pozycją 3533 stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c. bowiem kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Sąd Okręgowy stwierdził między innymi, iż przedmiotowa klauzula wprowadza dla przedsiębiorcy nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej, przez co wyklucza zagwarantowane w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali prawo właściciela lokalu do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, w tym wynikające z art. 12 ust. 2 powołanej ustawy prawo pobierania pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej m.in. na pokrycie wydatków związanych z jej utrzymaniem, przypadających właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. Z tego względu na podstawie omawianego postanowienia konsumenci mieliby zrezygnować ze swoich ustawowych uprawnień związanych z nieruchomością wspólną, natomiast deweloper, mimo iż nie będzie już właścicielem budynku, gwarantuje sobie nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej. Wobec powyższego Sąd Okręgowy uznał, iż przedmiotowe postanowienie uniemożliwia konsumentom będącym właścicielami lokali wykonywanie praw właścicielskich wynikających z przepisów ustawy o własności lokali. Konsumentom zostaje z góry narzucony sposób zagospodarowania tej części nieruchomości i rezygnacja z ewentualnych zysków powstałych z tytułu eksploatacji, bez prawa podejmowania decyzji w tym względzie. Stanowisko Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w zakresie abuzywności analizowanej



klauzuli, podzielił Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 19 grudnia 2011 r. (sygn. akt: VI ACa 630/11).

- [31] Odnosząc się do przytoczonej w punkcie 32 powyżej argumentacji SOKiK, należy przyjąć za uprawdopodobnioną tożsamość kwestionowanego postanowienia umownego, o którym mowa w punkcie I. 1) a) sentencji decyzji z klauzulą wpisaną do rejestru. Spółka zastrzegając w stosowanym postanowieniu umownym, iż na rzecz Inwestora ustanowione zostanie nieodpłatnie użytkowanie części dachu i/lub elewacji Budynku wg uznania Inwestora o powierzchni około 20 m² każde, w celu umieszczenia logo lub nazwy Inwestora z ich podświetleniem, niewątpliwie z góry określa sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, wyłączając w tym zakresie zagwarantowane ustawowo prawo każdego właściciela lokalu do korzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Przedmiotowy zapis umowy, analogicznie do przytoczonego postanowienia wpisanego do rejestru, kreuje sytuację, w której konsumenci mieliby zrezygnować ze swoich ustawowych uprawnień przewidzianych przepisami art. 12 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, na rzecz zagwarantowania deweloperowi nieodpłatnego prawa do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej, mimo iż deweloper nie będzie już właścicielem budynku. Wprawdzie Spółka w zakwestionowanym postanowieniu wskazała, iż koszty dostawy energii elektrycznej do podświetlenia instalacji, konserwacji logo i nazwy Inwestora obciążają Inwestora, co jednak nie wpływa na fakt, iż na mocy omawianego postanowienia konsumentom zostaje narzucony z góry sposób zagospodarowania oznaczonej części nieruchomości wspólnej, co również determinuje rezygnację z ewentualnych zysków powstałych z tytułu jej eksploatacji. Z treści stosowanego przez Spółkę zapisu umownego wprost wynika, iż Nabywca zobowiązuje się w Umowie przyrzeczonej zrzec się prawa do korzystania z wyżej wymienionej części dachu/elewacji i pobierania pożytków z tytułu korzystania z nich przez Inwestora. Taki zapis umowy narusza ogólną „konstrukcję” przepisów ustawy o własności lokali przyznających właścicielom lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową prawo do określania sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej. Tym samym umieszczenie w treści umowy zawieranej między nabywcą lokalu a deweloperem postanowienia dotyczącego ustanowienia nieodpłatnego użytkowania części nieruchomości wspólnej na rzecz dewelopera wraz ze zrzeczeniem się przez nabywcę prawa do korzystania z tej części nieruchomości stanowi wyłączenie zagwarantowanego w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali prawa właściciela lokalu do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, w tym wynikającego z art. 12 ust. 2 powołanej ustawy prawa pobierania pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej. Zgodnie z przedstawioną argumentacją prawną, abuzywność postanowień zastrzegających na rzecz dewelopera prawo do nieodpłatnego korzystania z nieruchomości wspólnej należy wyprowadzać przede wszystkim z faktu, iż przedmiotowe postanowienia uprzednio wyłączają ustawowe prawo właścicieli lokali do współkorzystania z nieruchomości wspólnej. Nie ma bowiem przeszkód w ustanowieniu na rzecz dewelopera nawet nieodpłatnego prawa do korzystania z nieruchomości wspólnej celem umieszczenia na niej logo dewelopera, przy czym decyzyjność o takim sposobie przeznaczenia nieruchomości wspólnej należy do wspólnoty mieszkaniowej. Mimo, iż wspólnota mieszkaniowa może w każdym czasie zmienić sposób przeznaczenia nieruchomości wspólnej, sposób korzystania z tej nieruchomości nie może być ustalany już na etapie umowy zawieranej przez dewelopera z nabywcą lokalu. W związku z przedstawioną argumentacją, nie można przyjąć w ślad za wstępnymi wyjaśnieniami Spółki, iż stosowane przez nią postanowienie umowne nie jest tożsame z klauzulą wpisaną do rejestru, gdyż postanowienie wykorzystywane przez Spółkę przewiduje jedynie zgodę nabywcy na umieszczenie logo zawierającego nazwę spółki w miejscach określonych w zapisach umowy, obowiązek spółki do pokrywania kosztów utrzymania logo dewelopera, a dodatkowo klauzula w sposób jednoznaczny



określa zarówno treść oznaczeń, na umieszczenie których nabywca wyraża zgodę, jak również wyłączny podmiot, który może z powyższego prawa korzystać. Uregulowanie wskazanych kwestii w stosowanym przez Spółkę postanowieniu, nie wyłącza skutku w postaci oznaczenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w umowie zawartej między deweloperem a nabywcą lokalu, co przedwcześnie zastępuje decyzyjność wspólnoty mieszkaniowej w tym względzie.

Stąd też uprawdopodobniono, że kwestionowane postanowienie, wymienione w punkcie I. 1) a) sentencji decyzji, można uznać za tożsame z klauzulą wpisaną do rejestru pod pozycją nr 3533.

[32] Postanowienia wskazane odpowiednio w punkcie I. 1) b) oraz I. 2) b) sentencji decyzji o treści:

- „Koszty zawarcia Umowy przyrzeczonej oraz koszty postępowania wieczystoksięgowego ponosi Nabywca”
- „Koszty zawarcia Umów Przyrzeczonych ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności i sprzedaży ponosi Nabywca”,

ocenić można za tożsame m.in. z postanowieniem uznanym za niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 20 października 2011 r., sygn. akt: XVII AmC 1333/10, zamieszczonym w rejestrze pod numerem 3365, o treści:

- „Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.)”.

[33] Postanowienie wpisane do rejestru przytoczone w punkcie 32 powyżej, analogicznie jak postanowienia stosowane przez Spółkę, wymienione w punkcie I. 1) b) oraz I. 2) b) sentencji decyzji, z uwagi na brak precyzyjnego określenia kosztów jakimi obciążony będzie konsument, stwarzają możliwość dokonywania korzystnej dla przedsiębiorcy interpretacji zapisów umownych, stawiając konsumenta w sytuacji niepewności. Zgodnie z argumentacją SOKiK, przedmiotowy zapis objęty klauzulą zamieszczoną w rejestrze pod pozycją 3365, jest sprzeczny z dobrymi obyczajami i narusza interesy konsumentów, albowiem w sposób niejasny kształtuje koszty, które ma ponieść konsument w związku z zawarciem umowy. Tym samym klient może być narażony na koszty, którymi nie powinien być obciążony, jak chociażby kosztami wypisu aktu notarialnego dla dewelopera. Dobry obyczaj wymaga, aby każda ze stron ponosiła tylko i wyłącznie koszty umowy zwyczajowo przyjęte lub wynikające z treści obowiązujących przepisów i nie można kosztów jednej strony przerzucać na stronę drugą, albowiem godzi to w jej interesy (por. wyrok SOKiK z dnia 20 października 2011 r., sygn. akt: XVII AmC 1333/10).

[34] Przedsiębiorca, przedstawiając motywy stosowania przedmiotowych postanowień dotyczących ponoszenia kosztów związanych z umową, wyjaśnił w piśmie z dnia 13 grudnia 2013 r., iż postanowienia te odnoszą się wyłącznie do kosztów zawarcia umów przenoszących własność. Spółka wskazała, „że zgodnie z ugruntowanym zwyczajem panującym zarówno na rynku pierwotnym jaki i na rynku wtórnym, koszty zawierania umów przenoszących własność nieruchomości ponosi nabywca tych praw”. Na potwierdzenie stanowiska przedsiębiorca powołał się m.in. na przepis „art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, zgodnie z którym obowiązek podatkowy do zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnej przy zawieraniu umowy sprzedaży ciąży na kupującym”. Ponadto, Spółka wskazała, że nie ustalono przy zawieraniu umów przenoszących własność, iż zastosowanie ma zasada z art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, zgodnie z którą koszty dotyczące umowy deweloperskiej obciążają w równych częściach dewelopera i nabywcę. W zakresie kosztów postępowania wieczystoksięgowego przedsiębior-



ca podniósł, że stosownie do zapisu art. 4 ust. 2 w zw. z zapisem art. 3 ust. 2 pkt 7 c) ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, do uiszczenia opłaty zobowiązany jest wnioskodawca (dowód: karta nr 68). Odnosząc się do stanowiska przedsiębiorcy, podzielić oczywiście należy argumentację, w zakresie, w jakim Spółka wskazuje na ustawowe zasady podziału kosztów związanych z umową przenoszącą własność nieruchomości. Prezes Urzędu nie kwestionuje zgodnego z przepisami prawa rozdzielenia kosztów zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Zarzuty natomiast dotyczą faktu, iż w stosowanych przez Spółkę postanowieniach umownych brak jest konkretnego oznaczenia rodzajów kosztów, które będą obciążać Nabywcę. W stosunkach z konsumentami, w świetle stanowiska judykatury, nieuzasadnione jest, ogólne stwierdzenie, iż zgodnie z ugruntowanym zwyczajem koszty zawierania umów przenoszących własność nieruchomości ponosi nabywca tych praw. Mając na względzie, iż stosownie do uzasadnienia wyroku SOKiK z dnia 20 października 2011 r. (sygn. akt: XVII AmC 1333/10), z punktu widzenia dobrych obyczajów nie można kosztów jednej strony umowy przerzucać na stronę drugą, wskazanie w kwestionowanych postanowieniach umownych, iż koszty zawarcia umowy przyrzeczonej/Umów Przyrzeczonych ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności i sprzedaży, ponosi Nabywca, może sugerować, iż dotyczy to również kosztów, które zwyczajowo powinny obciążać Spółkę. Bez precyzyjnego sformułowania treści przedmiotowych zapisów, konsument nie może wywnioskować wprost, iż nie będzie obciążony chociażby kosztem wypisu aktu notarialnego dla przedsiębiorcy.

W związku z tym, uprawdopodobniono tożsamość kwestionowanego postanowienia, wymienionego w punkcie I. 1) b) oraz I. 2) b) sentencji decyzji z klauzulą wpisaną do rejestru pod pozycją nr 3365.

- [35] Kolejne objęte zarzutem bezprawności postanowienie umowne wykorzystywane przez przedsiębiorcę o treści:
- „Termin i miejsce zawarcia Umów Przyrzeczonych wyznacza Deweloper i zawiadamia o tym nabywcę z co najmniej 14 (czternasto-) dniowym wyprzedzeniem” - tj. postanowienie wskazane w punkcie I. 2) a) sentencji decyzji, może wykazywać zbieżność m.in. z postanowieniem zamieszczonym w rejestrze, 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" (uznane za postanowienie niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt: XVII AmC 2051/09, w związku z wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 19 grudnia 2011 r., sygn. akt: VI ACa 630/11).
- [36] Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, orzekając o abuzywnym charakterze wyżej wskazanego postanowienia umownego wpisanego w rejestrze pod pozycją 3529, uznał je za niedozwolone w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c. bowiem w ocenie Sądu kształtuje ono prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Zdaniem Sądu, wskazana klauzula bezspornie narzuca konsumentom miejsce zawarcia umowy sprzedaży poprzez wskazanie konkretnej kancelarii notarialnej, nie pozostawiając im możliwości swobodnego wyboru, czy chociażby możliwości uzgodnienia miejsca zawarcia umowy sprzedaży, co narusza interes konsumenta, w tym jego interes ekonomiczny, zwłaszcza gdy konsument nie zamieszkuje czy nie przebywa w miejscowości, w której ma dojść do podpisania umowy. Zdaniem Sądu Okręgowego konsument jako słabszy uczestnik obrotu gospodarczego nie powinien być arbitralnie obarczany niedogodnościami, jakie mogą w stosunku do niego powstać w związku z niniejszym postanowieniem. Przedsiębiorca natomiast jako profesjonalista w danej dziedzinie nie powinien po-



zbawiać konsumenta możliwości skorzystania przez niego z usług odpowiadającej właśnie jemu Kancelarii Notarialnej bądź konkretnego notariusza. Dodatkowo Sąd podniósł, iż umowy związane z przeniesieniem własności lokalu, są umowami skomplikowanymi, nakładającymi na konsumenta wiele obowiązków, są umowami obszernymi, co utrudnia konsumentowi łatwe sprawdzenie czy treść umowy przygotowanej przez notariusza jest właściwa, sprawdzenie czy umowa dana konsumentowi do podpisu jest dokładnie takiej samej treści, jaką okazywano mu w trakcie rozmów, negocjacji, czy jest tożsama z projektem wzorca przedstawionego przez developera itp., stąd bardzo ważna jest kwestia zaufania do notariusza. Zatem już tylko z tego względu istotne jest, aby konsument miał prawo wyboru notariusza. Poza tym kwestia dotycząca miejsca zawarcia umowy może podlegać negocjacjom (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 grudnia 2011 r., sygn. akt: VI ACa 630/11).

- [37] W odniesieniu do postawionego zarzutu tożsamości postanowienia umownego stosowanego przez INPRO Spółka Akcyjna z omawianą klauzulą nr 3529 wpisaną do rejestru, Spółka wskazywała, że wykorzystywany przez nią „[...] zapis nie narzuca konsumentowi wyboru konkretnej kancelarii notarialnej”, a „pojęcie miejsca zawarcia umowy nie może być utożsamiane z zapisem odnoszącym się do wyboru konkretnej kancelarii notarialnej, w której dana czynność ma zostać wykonana” (dowód: karta nr 69). Takiego stanowiska przedsiębiorcy nie można jednak w pełni potwierdzić, uwzględniając przytoczoną argumentację SOKiK dotyczącą wyboru przez przedsiębiorcę miejsca zawarcia umowy. Wprawdzie klauzula wpisana do rejestru pod pozycją 3529 istotnie związana była z dokonywaniem przez przedsiębiorcę wyboru oznaczonej kancelarii notarialnej, w której powinna być zawarta umowa, co jednak nie powoduje, iż wyłącznie narzucenie konsumentowi oznaczonej kancelarii notarialnej decyduje o tożsamości postanowienia stosowanego przez przedsiębiorcę z przedmiotową klauzulą wpisaną do rejestru. W wykorzystywanym przez Spółkę postanowieniu umownym wskazane jest, iż Deweloper wyznacza „miejsce zawarcia Umów Przynależnych”, które należy rozumieć, zgodnie z wyjaśnieniami Spółki również jako „dana miejscowość, bez oznaczenia konkretnej kancelarii notarialnej, której siedziba znajduje się na jej terenie” (dowód: karta nr 69). W związku z tym, w zakwestionowanym postanowieniu Spółka nie zastrzega sobie wprost prawa wyboru notariusza, co nie zmienia faktu, iż do zawarcia umowy dojdzie w kancelarii notarialnej znajdującej się wyłącznie w miejscu (miejscowości) wyznaczonym przez dewelopera. Tym samym, podobnie jak w przypadku klauzuli wpisanej do rejestru konsument może być zobligowany do zawarcia umowy w kancelarii notarialnej zlokalizowanej w miejscowości, w której nie zamieszkuje czy też nie przebywa. Również w tym wypadku zatem, konsument nie ma pełnej możliwości skorzystania z usług odpowiadającej właśnie jemu, zaufanej kancelarii notarialnej, która może znajdować się poza wyznaczonym przez dewelopera miejscem zawarcia umowy. Wykorzystywane dotychczas przez Spółkę postanowienie umowne nie stwarza także możliwości uzgodnienia z konsumentem miejsca zawarcia umowy i skorzystania z usług kancelarii notarialnej znajdującej się poza miejscowością wskazaną przez przedsiębiorcę.

Tym samym, należy uznać za uprawdopodobnioną tożsamość klauzuli przytoczonej w punkcie I. 2) a) sentencji decyzji z postanowieniem wpisanym do rejestru pod numerem 3529.

Uwzględniając powyższe, uprawdopodobniono stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w świetle art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.



ZOBOWIĄZANIE PRZEDSIĘBIORCY:

- [38] Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, a przedsiębiorca zobowiąże się do podjęcia określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.
- [39] W toku przeprowadzonego postępowania przedsiębiorca przedstawił zobowiązanie do podjęcia określonych działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom interesów konsumentów, jak również do wyeliminowania skutków tego naruszenia poprzez:
- 1) usunięcie z wzorców umów przedwstępnych sprzedaży oraz wzorców umów deweloperskich postanowienia wskazanego w punkcie I. 1) a) sentencji decyzji,
 - 2) zmianę we wzorcach umów przedwstępnych sprzedaży oraz wzorcach umów deweloperskich postanowienia wskazanego w punkcie I. 1) b) sentencji decyzji poprzez nadanie mu brzmienia:
 - „Koszty zawarcia Umowy przyrzeczonej w postaci taksy notarialnej za sporządzenie aktu notarialnego obejmującego Umowę przyręczoną oraz podatku od towarów i usług należnego od tej taksy, koszty taksy notarialnej od pobieranych przez Nabywcę wypisów Umowy przyręczonej wraz z kosztem podatku od towarów i usług należnego od tej taksy, koszty opłat postępowania wieczysto księgowego odnoszącego się do wniosków składanych przez Nabywcę ponosi Nabywca”,
 - 3) zmianie we wzorcach umów przedwstępnych sprzedaży oraz wzorcach umów deweloperskich postanowienia wskazanego w punkcie I. 2) a) sentencji decyzji, które otrzyma brzmienie:
 - „Termin zawarcia Umów Przyręczonych wyznacza Deweloper i zawiadamia o tym nabywcę z co najmniej 14 (czternasto) dniowym wyprzedzeniem. Strony zgodnie ustalają, że Umowy przyręczone będą zawarte w”,
 - 4) zmianie we wzorcach umów przedwstępnych sprzedaży oraz wzorcach umów deweloperskich postanowienia wskazanego w punkcie I. 2) b) sentencji decyzji, poprzez nadanie zakwestionowanemu postanowieniu następującego brzmienia:
 - „Koszty zawarcia Umów Przyręczonych ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności i sprzedaży w postaci taksy notarialnej za sporządzenie aktu notarialnego obejmującego Umowy Przyręczone oraz podatku od towarów i usług należnego od tej taksy, koszty taksy notarialnej od pobieranych przez Nabywcę wypisów Umów Przyręczonych wraz z kosztem podatku od towarów i usług należnego od tej taksy, koszty opłat postępowania wieczysto księgowego od wniosków składanych przez Nabywcę ponosi Nabywca”,
 - 5) przedłożenie konsumentom projektów aneksów do umów istniejących już w obrocie prawnym (aktualnie obowiązujących), uwzględniających treść złożonego zobowiązania, które to aneksy będą zawierane w zakresie umów deweloperskich w formie aktu notarialnego, natomiast w zakresie umów przedwstępnych sprzedaży w zwykłej formie pisemnej.
- Spółka wskazała, iż złożone zobowiązanie zrealizuje w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się decyzji zobowiązującej.
- [40] Zdaniem Prezesa UOKiK działania objęte złożonym przez przedsiębiorcę zobowiązaniem zmierzają do zapobieżenia zarzucanemu mu naruszeniu art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zmiany stosowanych wzorców w zaproponowany przez przedsiębiorcę sposób, jak również przedłożenie konsumentom projektów aneksów do umów istniejących już w obrocie prawnym, aktual-



nie obowiązujących, doprowadzą do wyeliminowania bezprawności działań przedsiębiorcy oraz zaistniałych już skutków naruszenia prawa.

W tej sytuacji Prezes Urzędu postanowił jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

- [41] Stosownie do art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji, o jakiej mowa w ust. 1 tego przepisu, Prezes UOKiK nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań. Przedsiębiorca zobowiązany został do przedłożenia w terminie czterech miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji informacji/dokumentów potwierdzających wykonanie zobowiązania, tj.:
- 1) przekazania wzorców umów przedwstępnych sprzedaży oraz wzorców umów deweloperskich zmienionych zgodnie z przyjętym zobowiązaniem, o którym mowa w punkcie I. A - D sentencji decyzji,
 - 2) przekazania projektów aneksów do umów zawartych z konsumentami w oparciu o zakwestionowane wzorce umowy, uwzględniających zmiany umowy zgodnie z treścią złożonego zobowiązania oraz przekazania przykładowych pism kierowanych do konsumentów wraz z dowodem ich nadania, potwierdzającego doręczenie dotychczasowym klientom propozycji podpisania aneksu, celem wykazania realizacji zobowiązania, o którym mowa w punkcie I. E sentencji decyzji.

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

POUCZENIE:

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) w związku z art. 479²⁸ § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 101), od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Gdańsku.

Z upoważnienia Prezesa Urzędu
Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury w Gdańsku
Roman Jarząbek

