



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

RWA-61-4/13/MS/AŻ

Warszawa, dn. 30 grudnia 2014 r.

DECYZJA CZĘŚCIOWA nr RWA-25/2014

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.), stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy oraz art. 104 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 267), po przeprowadzeniu przeciwko Robyg City Apartments Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, w toku którego zostało uprawdopodobnione, iż ww. przedsiębiorca stosuje określoną w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, polegającą na stosowaniu postanowienia wzorców umów, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ kodeksu postępowania cywilnego poprzez stosowanie we wzorcach umownych przedkładanych konsumentom postanowienia o treści:

- 1) *SPRZEDAJĄCEMU przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku, gdy:*
 - a) *KUPUJĄCY opóźnia się z płatnością którejkolwiek z rat wskazanej w par. 5 powyżej 30 dni.*
 - b) *KUPUJĄCY dwukrotnie nie przystąpi do umowy sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności Lokalu w wyznaczonym przez SPRZEDAJĄCEGO terminie.*
 - c) *KUPUJĄCY nie przystąpi do odbioru technicznego Lokalu lub odmówi odbioru technicznego Lokalu.*
- 2) *W przypadku odstąpienia od umowy przez SPRZEDAJĄCEGO z przyczyn, o których mowa w ust. 1, KUPUJĄCY zobowiązuje się do zapłaty SPRZEDAJĄCEMU kary umownej w wysokości 2,5% Ceny Lokalu oraz udokumentowanych kosztów poniesionych przez SPRZEDAJĄCEGO w związku z niniejszą umową,*

po przyjęciu wyrażonego w piśmie z dnia 17 grudnia 2014 r. zobowiązania przedsiębiorcy do zaniechania stosowania zakazanej praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, nakłada się na Robyg City Apartments Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie obowiązek wykonania tego zobowiązania poprzez zawieranie nowych umów z konsumentami niezawierających w swojej treści zakwestionowanego postanowienia od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nakłada na Robyg City Apartments Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie obowiązek przekazania, w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, informacji o stopniu realizacji zobowiązania nałożonego w pkt. I sentencji decyzji, która powinna obejmować przedstawienie nowo opracowanego wzorca umowy oraz trzech zawartych z konsumentami umów potwierdzających wykonanie przedmiotowego zobowiązania.

UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura UOKiK w Warszawie (dalej również: Prezes UOKiK, Prezes Urzędu, Delegatura UOKiK w Warszawie) przeprowadził postępowanie wyjaśniające mające na celu wstępne ustalenie, czy działania spółki Robyg City Apartments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej również: Spółka, Deweloper, Robyg City) w zakresie prowadzonej przez siebie działalności w relacjach z konsumentami nie naruszają chronionych prawem interesów konsumentów, co uzasadniałoby wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

W toku prowadzonego postępowania wyjaśniającego Prezes Urzędu wystąpił do Spółki m.in. o przesłanie wzorców umownych stosowanych w obrocie konsumenckim.

Po dokonaniu analizy wzorca umownego zatytułowanego *UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NR 120425/222/Ż-II* (dalej: *Umowa przedwstępna sprzedaży*) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura UOKiK w Warszawie, stwierdził, iż mogło dojść do naruszenia art. 24 ust. 1 i art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, wobec czego wszczęcie postępowania w związku z podejrzeniem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów stało się konieczne i uzasadnione.

Z uwagi na powyższe Prezes UOKiK wszczął przeciwko Deweloperowi postępowanie w związku z podejrzeniem stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na stosowaniu postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (dalej również: rejestr, rejestr niedozwolonych klauzul umownych), o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz. U. z 2014 r., poz. 101 ze zm., dalej: k.p.c.) poprzez zawarcie we wzorcu umownym stosowanym przy zawieraniu umów z konsumentami następujących postanowień:

1.

1) *SPRZEDAJĄCEMU przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku, gdy:*

a) *KUPUJĄCY opóźnia się z płatnością którejkolwiek z rat wskazanej w par. 5 powyżej 30 dni.*

b) *KUPUJĄCY dwukrotnie nie przystąpi do umowy sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności Lokalu w wyznaczonym przez SPRZEDAJĄCEGO terminie.*

c) *KUPUJĄCY nie przystąpi do odbioru technicznego Lokalu lub odmówi odbioru technicznego Lokalu.*

2) *W przypadku odstąpienia od umowy przez SPRZEDAJĄCEGO z przyczyn, o których mowa w ust. 1, KUPUJĄCY zobowiązuje się do zapłaty SPRZEDAJĄCEMU kary umownej w wysokości 2,5% Ceny Lokalu oraz udokumentowanych kosztów poniesionych przez SPRZEDAJĄCEGO w związku z niniejszą umową,*

2. *Wybudowanie Budynku nastąpi w terminie do dnia 30.04.2012 r., przy czym opóźnienie w wybudowaniu budynku do 90 dni po w/w terminie pozostaje bez wpływu na zobowiązanie finansowe Sprzedającego. Przez wybudowanie budynku należy rozumieć termin, w którym SPRZEDAJĄCY dokona zgłoszenia KUPUJĄCEMU Lokalu do odbioru technicznego. Podpisanie w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i jego sprzedaży wraz ze stosowanym udziałem w nieruchomości wspólnej nastąpi nie później niż w terminie do dnia 30.09.2012 r. W przypadku opóźnienia w wybudowaniu Budynku poniżej 90 dni w stosunku do terminu wskazanego w ust. 1 termin zawarcia umowy przenoszącej własność Lokalu ulega automatycznemu przesunięciu o termin opóźnienia w wybudowaniu Budynku,*

3. *Obsługa notarialna inwestycji prowadzona będzie w Kancelarii notarialnej wskazanej przez SPRZEDAJĄCEGO na terenie miasta Warszawy,*

4. *Strony zgodnie ustalają, że przeniesienie przez stronę kupującą praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz banku lub innego podmiotu, w którego statutowej działalności znajduje się udzielanie kredytów może nastąpić za uprzednią pisemną zgodą SPRZEDAJĄCEGO wyrażoną – pod rygorem nieważności – na piśmie, przy czym SPRZEDAJĄCY nie odmówi wyrażenia takiej zgody w przypadku, gdy przelew ten nie będzie obejmował kwot należnych SPRZEDAJĄCEMU w związku z rozwiązaniem niniejszej umowy,*

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Postanowieniem z dnia 27 maja 2013 r. Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów w niniejszym postępowaniu dokument zatytułowany *UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NR 120425/222/Ż-II* dotyczący Umowy II etap Żoliborz ul. Rydygiera „City Apartments”, stanowiący część akt postępowania o sygn. RWA-403-17/12/MSK/MS.

Pismem z dnia 27 maja 2013 r. Spółka została zawiadomiona o wszczęciu postępowania i zaliczeniu w poczet dowodów ww. dokumentu. Prezes Urzędu, na podstawie art. 50 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zwrócił się do Dewelopera o ustosunkowanie się do zarzutów przedstawionych w sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania.

W odpowiedzi na zawiadomienie Prezesa Urzędu Robyng City w piśmie z dnia 13 czerwca 2013 r. odniósł się do postawionych zarzutów.

Prezes Urzędu pismem z dnia 29 października 2014 r. wezwał Robyng City do przekazania informacji i dokumentów niezbędnych dla rozstrzygnięcia niniejszego postępowania. Spółka pismem z dnia 6 listopada 2014 r. udzieliła odpowiedzi na powyższe wezwanie.

W toku postępowania w zakresie zarzutu sprecyzowanego w pkt. 1 sentencji postanowienia o wszczęciu przedmiotowego postępowania Deweloper złożył wniosek o wydanie decyzji w trybie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zobowiązując się do zaniechania stosowania zakazanej praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Złożony przez Spółkę w trybie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów wniosek umożliwił wydanie w tym zakresie – na podstawie art. 104 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.; dalej: k.p.a.) – decyzji częściowej nakładającej na Robyng City obowiązek wykonania zobowiązania. Złożone przez Dewelopera zobowiązanie przedmiotowo obejmuje tylko jeden z zarzutów w prowadzonym przeciwko Spółce postępowaniu, a samodzielny charakter wskazanego zarzutu powoduje, iż kwestia ta może stanowić przedmiot odrębnego rozstrzygnięcia.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje:

Robyg City Apartments Sp. z o.o. został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000266820 i prowadzi działalność m.in. w zakresie robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

Przy zawieraniu z klientami, będącymi konsumentami w rozumieniu art. 22¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2014 r., poz. 121 ze zm., dalej: k.c.), tj. osobami fizycznymi dokonującymi czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z ich działalnością zawodową lub gospodarczą, przedwstępnych umów sprzedaży Spółka posługuje się wzorcem umownym w rozumieniu art. 384 k.c. zatytułowanym *Umowa przedwstępna sprzedaży*.

Prezes UOKiK ustalił, iż w treści wzorca umownego zatytułowanego *Umowa przedwstępna sprzedaży* stosowanego przez Dewelopera w obrocie z konsumentami znajduje się postanowienie o treści:

- 1) *SPRZEDAJĄCEMU przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku, gdy:*
 - a) *KUPUJĄCY opóźnia się z płatnością którejkolwiek z rat wskazanej w par. 5 powyżej 30 dni.*
 - b) *KUPUJĄCY dwukrotnie nie przystąpi do umowy sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności Lokalu w wyznaczonym przez SPRZEDAJĄCEGO terminie.*
 - c) *KUPUJĄCY nie przystąpi do odbioru technicznego Lokalu lub odmówi odbioru technicznego Lokalu.*
- 2) *W przypadku odstąpienia od umowy przez SPRZEDAJĄCEGO z przyczyn, o których mowa w ust. 1, KUPUJĄCY zobowiązuje się do zapłaty SPRZEDAJĄCEMU kary umownej w wysokości 2,5% Ceny Lokalu oraz udokumentowanych kosztów poniesionych przez SPRZEDAJĄCEGO w związku z niniejszą umową,*

W rejestrze niedozwolonych klauzul umownych prowadzonym przez Prezesa Urzędu na podstawie art. 479 (45) k.p.c. została wpisana następująca klauzula:

1. *Orco ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w terminie do 31 grudnia 2013 roku w przypadku, gdy:*
 - 10.1.1. *jakakolwiek Płatność Zaliczkowa wskazana w Artykule 3.2, za wyjątkiem Płatności Zaliczkowej I, będzie opóźniona o czas dłuższy niż 14 (czternaście) dni;*

10.1.2. pomimo pisemnego wezwania Kupujący dwukrotnie nie przystąpi do zawarcia Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży w datach wskazanych przez Orco zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy;

10.1.3. kupujący bezzasadnie odmawiał będzie podpisania protokołu Odbioru. Odstąpienie przez Orco od Umowy na podstawie niniejszego Artykułu 10.1.1 musi być poprzedzone pisemnym zawiadomieniem Kupującego, przesłanym listem poleconym lub pocztą kurierską, o przyznaniu dziesięciodniowego terminu na zapłatę zaległych kwot Ceny, z zastrzeżeniem, iż po bezskutecznym upływie tego terminu Orco może odstąpić od Umowy ze skutkiem natychmiastowym poprzez doręczenie Kupującemu oddzielnego pisemnego oświadczenia, przy czym w przypadku odstąpienia przez Orco od umowy zgodnie z powyższym postanowieniem, Orco będzie uprawniona do dochodzenia od Kupującego zapłaty odszkodowania w wysokości wynoszącej 5% (pięć procent) Ceny Brutto (zwane dalej „Odszkodowaniem”). Odszkodowanie to powinno zostać zapłacone na rachunek w terminie 14 (czternastu) dni od dnia odstąpienia od niniejszej Umowy przez Orco. W przypadku odstąpienia przez Orco od Umowy, wpłacone dotychczas przez kupującego płatności Zaliczkowe, zostaną zwrócone Kupującemu w wysokości nominalnej na rachunek bankowy wskazany przez Kupującego w terminie 40 dni od daty doręczenia Kupującemu zawiadomienia o odstąpieniu od Umowy. Niniejszy zapis nie wyłącza prawa potrącenia.

W przypadku odstąpienia przez Orco od Umowy z powodów opisanych w punktach 10.1.1 i 10.1.3 powyżej, Orco będzie uprawniona do dochodzenia od Kupującego zapłaty kary umownej wynoszącej 5% (pięć procent) Ceny Brutto. Taka kara umowna powinna zostać zapłacona na rachunek w terminie 14 (czternastu) dni od dnia odstąpienia od niniejszej Umowy przez Orco. W przypadku odstąpienia przez Orco od Umowy, wpłacone dotychczas przez Kupującego Płatności Zaliczkowe, zostaną zwrócone Kupującemu w wysokości nominalnej, na rachunek bankowy wskazany przez Kupującego, w terminie 40 dni od daty doręczenia Kupującemu zawiadomienia o odstąpieniu od Umowy. Niniejszy zapis nie wyłącza prawa potrącenia – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 16 września 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 350/09) i wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod pozycją 2164.

W piśmie złożonym w trakcie niniejszego postępowania Robyg City zobowiązał się do zaniechania stosowania w obrocie konsumenckim zakwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowienia umownego i zastąpienie go postanowieniem o treści:

1) *SPRZEDAJĄCY ma prawo odstąpić od niniejszej umowy przedwstępnej w przypadku, gdy:*

- a) *KUPUJĄCY nie spełni świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w par. 5 niniejszej umowy, mimo wezwania w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od daty doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez KUPUJĄCEGO świadczenia pieniężnego spowodowane jest działaniem siły wyższej,*
- b) *KUPUJĄCY nie stawia się do podpisania ostatecznej umowy sprzedaży Lokalu, zawartej w wykonaniu niniejszej umowy przedwstępnej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania – w formie pisemnej – w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawiennictwo KUPUJĄCEGO spowodowane jest działaniem siły wyższej,*
- c) *KUPUJĄCY nie stawia się do odbioru Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania – w formie pisemnej – w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawiennictwo KUPUJĄCEGO spowodowane jest działaniem siły wyższej.*
- 2) *W przypadku odstąpienia od umowy przez SPRZEDAJĄCEGO z przyczyn, o których mowa w ust.1 pkt. b, c, KUPUJĄCY zobowiązuje się do zapłaty SPRZEDAJĄCEMU kary umownej w wysokości 2,5% Ceny Lokalu, określonej w par.4 ust.1. niniejszej umowy, tj. KUPUJĄCY zobowiązuje się do zapłaty kary umownej zgodnie z art. 483 par.1. k.c. na wypadek odstąpienia od umowy. Termin zapłaty kary umownej strony ustalają na 7 dni od daty doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.*

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:

Naruszenie interesu publicznoprawnego

Podstawą zastosowania przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest uprzednie stwierdzenie przez Prezesa UOKiK, iż w wyniku stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów zagrożony został interes publicznoprawny. Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, ustawa ta określa warunki rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasady podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Przepis ten przesądza o przynależności niniejszej ustawy do dziedziny prawa publicznego, jak również o wyłączeniu możliwości podejmowania przez Prezesa Urzędu działań w celu ochrony interesów indywidualnych czy grupowych. W toku postępowania i przy wydawaniu decyzji Prezes Urzędu jest zatem rzecznikiem interesu publicznego. Rola ta wynika nie tylko z celu ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, lecz również z jednej z naczelnych zasad postępowania administracyjnego, tj. zasady uwzględniania interesu społecznego i słusznego interesu obywateli, określonej w art. 7 k.p.a. Wobec powyższego wykazanie wystąpienia zagrożenia interesu

publicznoprawnego w danej sprawie stanowi podstawową przesłankę warunkującą możliwość jej rozstrzygnięcia w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W ocenie Prezesa Urzędu niniejsza sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Robyg City. Należy przy tym zauważyć, że interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów. Innymi słowy, naruszenie zbiorowego interesu konsumentów stanowi jednocześnie naruszenie interesu publicznoprawnego. Wobec powyższego uzasadnione było podjęcie przez Prezesa Urzędu w niniejszej sprawie działań przewidzianych w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów.

Ad I sentencji decyzji

I. Uprawdopodobnienie stosowania praktyki, o której mowa w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów

Przepis art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stanowi, że jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania – że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

W związku z powyższym dla zastosowania art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zachodzi w przedmiotowej sprawie konieczność uprawdopodobnienia naruszenia przez Robyg City przepisu art. 24 ww. ustawy.

Zgodnie z treścią art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, przez które stosownie do definicji zawartej w ust. 2 tego przepisu rozumie się godzące w zbiorowe interesy konsumentów bezprawne działania przedsiębiorcy.

Aby określone zachowanie mogło zostać uznane za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów konieczne jest łączne spełnienie następujących przesłanek:

- A) kwestionowane działanie jest działaniem przedsiębiorcy,
- B) działanie to jest bezprawne,
- C) działanie to godzi w zbiorowy interes konsumentów.

A. Uprawdopodobnienie statusu przedsiębiorcy

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

Przedsiębiorcą, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Działalnością gospodarczą, w myśl art. 2 ww. ustawy, jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.

Podmiot będący stroną niniejszego postępowania posiada status przedsiębiorcy w rozumieniu powołanego powyżej art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, gdyż jest spółką prawa handlowego wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzącą działalność gospodarczą we własnym imieniu. Tym samym oznacza to, iż zachowanie Robyg City podlega kontroli dokonywanej na podstawie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

B. Uprawdopodobnienie bezprawności działania

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów w przepisie art. 24 ust. 2 pkt 1 identyfikuje jako bezprawne działanie przedsiębiorcy polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru, prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Jak wskazał Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej również: SOKiK) w wyroku z dnia 25 marca 2004 r. (sygn. akt XVII AmA 51/03), w oparciu o art. 23a ust. 2 (obecnie: art. 24 ust. 2) można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru

postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. A zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowy zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru niedozwolonych klauzul umownych stanowi wystarczającą przesłankę do uznania bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

Należy bowiem podnieść, iż stosowanie postanowienia, które po uznaniu go przez SOKiK za niedozwolone zostało wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, jest prawnie zakazane. Prawomocny wyrok SOKiK wydany po przeprowadzeniu kontroli abstrakcyjnej wzorca umowy, wskazujący treść postanowień wzorca umowy uznanych za niedozwolone i zakazujący ich wykorzystywania ma od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru skutek wobec osób trzecich (art. 479⁴³ k.p.c.). Przepis tego artykułu rozszerza zatem prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. *Artykuł ten dotyczy rozszerzonej prawomocności materialnoprawnej w znaczeniu podmiotowym. Chodzi o grupę przypadków takiej prawomocności, w których wyrok z powodu szczególnego charakteru przedmiotu procesu ma powagę rzeczy osądzonej dla wszystkich i przeciwko wszystkim. Przepis bowiem wyraźnie stanowi, iż wyrok ma skutek wobec osób trzecich, od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, wywołuje więc skutek erga omnes¹. Przepis art. 479⁴³ k.p.c. stanowiąc, iż wyrok ma skutek wobec osób trzecich, nie ogranicza w żaden sposób kategorii tych podmiotów. *Lege non distinguente*, wyrok ma skutek wobec wszystkich, tzn. zarówno wobec przedsiębiorcy, który klauzulę wprowadził do swoich wzorców umów, jak i do każdego innego przedsiębiorcy, posługującego się taką klauzulą w stosowanych przez siebie wzorcach umów. Należy zatem przyjąć, że wyrok SOKiK od chwili wpisania klauzuli do rejestru wywiera skutek względem wszystkich uczestników obrotu, co oznacza, że żaden z podmiotów uczestniczących w obrocie prawnym nie może posługiwać się przedmiotowym postanowieniem. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06) jednoznacznie wskazał, 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*. Tym samym Sąd Najwyższy przesądził, iż stosowanie klauzuli tożsamej z klauzulą wpisaną do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, przez innego przedsiębiorcę, który nie był stroną lub uczestnikiem postępowania zakończonych wpisaniem danej klauzuli do rejestru, stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.*

Należy przy tym podkreślić, iż dla uznania, że klauzula wpisana do rejestru i klauzula z nią porównywana są tożsame nie jest konieczna dokładna literalna identyczność tych postanowień. Rozbieżność użytych wyrażań, zmiana szyku zdania czy zastosowanie synonimów nie eliminuje

¹ H. Ciepla, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*. T. II, wydanie 3, s. 249

abuzywnego charakteru ocenianego postanowienia. By zaistniała możliwość uznania dwóch postanowień za tożsame wystarczy, by hipoteza zapisu kwestionowanego w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów mieściła się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru. *Nie jest konieczna literalna zgodność porównywalnych klauzul. Głównym czynnikiem przesądzającym powinien być, zdaniem Sądu, zamiar, cel jakiemu ma służyć kwestionowana klauzula. Jeśli jest on zgodny z celem utworzenia klauzuli uznanej za niedozwoloną, można uznać, iż obie są tożsame* (wyrok SOKiK z dnia 25 maja 2005 r. sygn. akt XVII AmA 46/04). Stanowisko to znalazło również potwierdzenie w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2006 r., sygn. akt III SZP 3/06, w której Sąd ten argumentował, iż *stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru, która wywołuje takie same skutki, godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej co wpisana do rejestru.*

W wykorzystywanym w obrocie konsumenckim wzorcu umownym Deweloper stosuje postanowienie o treści:

- 1) *SPRZEDAJĄCEMU przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku, gdy:*
 - a) *KUPUJĄCY opóźnia się z płatnością którejkolwiek z rat wskazanej w par. 5 powyżej 30 dni.*
 - b) *KUPUJĄCY dwukrotnie nie przystąpi do umowy sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności Lokalu w wyznaczonym przez SPRZEDAJĄCEGO terminie.*
 - c) *KUPUJĄCY nie przystąpi do odbioru technicznego Lokalu lub odmówi odbioru technicznego Lokalu.*
- 2) *W przypadku odstąpienia od umowy przez SPRZEDAJĄCEGO z przyczyn, o których mowa w ust. 1, KUPUJĄCY zobowiązuje się do zapłaty SPRZEDAJĄCEMU kary umownej w wysokości 2,5% Ceny Lokalu oraz udokumentowanych kosztów poniesionych przez SPRZEDAJĄCEGO w związku z niniejszą umową.*

W ocenie Prezesa Urzędu treść tego postanowienia może być tożsama z postanowieniem uznanym za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 16 września 2009 r., sygn. akt XVII AmC 350/09 i wpisanym do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 2164.

C. Uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów

Zbiorowy interes konsumentów oznacza interes dotyczący ogółu, a naruszenie tego interesu może mieć miejsce, gdy skutkami działań sprzecznych z ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku – konsumentów. O tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem często lub nawet

powszechnie stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy. Do naruszenia zbiorowych interesów konsumentów konieczne jest, by działanie przedsiębiorcy zostało skierowane nie do konkretnego adresata, lecz do adresata, którego nie da się z góry oznaczyć indywidualnie. Wobec tego działanie to jest w stanie wywołać niekorzystne następstwa w odniesieniu do każdego z konsumentów (a nie jedynie wobec określonego konsumenta) i zagraża ono, przynajmniej potencjalnie, interesom każdego z członków zbiorowości konsumentów.

W ocenie Prezesa UOKiK, działanie Dewelopera opisane w sentencji decyzji może naruszać interes konsumentów. Działanie to polega bowiem na możliwym wykorzystywaniu w obrocie postanowienia, które zostały prawomocnie uznane przez sąd za sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumentów. W niniejszej sprawie bez wątplenia mamy do czynienia z naruszeniem praw licznej grupy konsumentów – wszystkich konsumentów będących klientami Robyg City jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć z nim umowę. Działania te są zatem skierowane do z góry nieograniczonej i nieokreślonej liczby konsumentów. Oferta handlowa przedsiębiorcy ma charakter ogólnie dostępny, kierowana jest bowiem do wszystkich potencjalnych klientów. Tym samym kwestionowane przez Prezesa UOKiK działania Spółki mogą naruszać interes nieograniczonej liczby konsumentów, których nie sposób zindywidualizować. Oczywistym jest zatem, że bezprawne zachowanie przedsiębiorcy nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy czy indywidualny, ani też grupy takich osób, lecz narusza ono uprawnienia szerokiego kręgu nieprofesjonalnych uczestników rynku.

Powyższe wskazuje na prawdopodobieństwo naruszenia w przedmiotowej sprawie zbiorowego interesu konsumentów, przez który należy rozumieć prawo wszystkich konsumentów do ukształtowania umowy zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego i bez narzucania postanowień wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, za uprawdopodobnione należy uznać, iż posługiwanie się przez Robyg City wskazanego w pkt. 1 sentencji decyzji postanowienia umownego wypełnia znamiona praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

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

Jeżeli, stosownie do przepisu art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie przepisu art. 24 ww. ustawy, zobowiąże

się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia ww. naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, zobowiązać przedsiębiorcę do wykonania tych zobowiązań.

Określone przez Robyg City działania zmierzające do zapobieżenia zarzucanemu mu naruszeniu obejmuje zaniechanie stosowania zarzucanej mu praktyki.

Spółka zaprzestanie stosowania w obrocie konsumenckim zakwestionowanej w pkt. 1 sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania klauzuli wprowadzając postanowienie o treści:

- 1) *SPRZEDAJĄCY ma prawo odstąpić od niniejszej umowy przedwstępnej w przypadku, gdy:*
 - a) *KUPUJĄCY nie spełni świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w par. 5 niniejszej umowy, mimo wezwania w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od daty doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez KUPUJĄCEGO świadczenia pieniężnego spowodowane jest działaniem siły wyższej,*
 - b) *KUPUJĄCY nie stawia się do podpisania ostatecznej umowy sprzedaży Lokalu, zawartej w wykonaniu niniejszej umowy przedwstępnej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania – w formie pisemnej – w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawiennictwo KUPUJĄCEGO spowodowane jest działaniem siły wyższej,*
 - c) *KUPUJĄCY nie stawia się do odbioru Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania – w formie pisemnej – w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawiennictwo KUPUJĄCEGO spowodowane jest działaniem siły wyższej.*
- 2) *W przypadku odstąpienia od umowy przez SPRZEDAJĄCEGO z przyczyn, o których mowa w ust.1 pkt. b, c, KUPUJĄCY zobowiązuje się do zapłaty SPRZEDAJĄCEMU kary umownej w wysokości 2,5% Ceny Lokalu, określonej w par.4 ust.1. niniejszej umowy, tj. KUPUJĄCY zobowiązuje się do zapłaty kary umownej zgodnie z art. 483 par.1. k.c. na wypadek odstąpienia od umowy. Termin zapłaty kary umownej strony ustalają na 7 dni od daty doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.*

Nowa treść postanowienia jest zgodna z art. 29 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), co wyklucza jego sprzeczność z dobrymi obyczajami.

W wyniku podjęcia przedmiotowych działań przez Robyg City nastąpi eliminacja z obrotu konsumenckiego zakwestionowanej praktyki.

Należy zatem uznać, że przyjęte przez Spółkę w ww. zakresie rozwiązanie jest równoznaczne z podjęciem działań zmierzających do zapobieżenia uprawdopodobnionemu w toku niniejszego postępowania naruszeniu art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Z uwagi na powyższe istnieje możliwość skorzystania z instrumentu prawnego przewidzianego art. 28 ust. 1 ustawy

o ochronie konkurencji i konsumentów.

Stosownie do przepisu art. 28 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu może określić w decyzji termin wykonania zobowiązania. Mając powyższe na uwadze Prezes UOKiK zobowiązał Spółkę do wykonania przyjętego zobowiązania w dniu uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Mając powyższe na uwadze należało orzec jak w punkcie I sentencji decyzji.

Ad II sentencji niniejszej decyzji

Obowiązek złożenia informacji o stopniu realizacji zobowiązania

Stosownie do art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w decyzji Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

Zgodnie z powołanym przepisem Robyg City został zobowiązany do złożenia w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji informacji o stopniu realizacji zobowiązania nałożonego w pkt. I sentencji decyzji, która powinna obejmować przedstawienie nowo opracowanego wzorca umowy oraz trzech zawartych z konsumentami umów potwierdzających wykonanie przedmiotowego zobowiązania.

Mając powyższe na uwadze należało orzec jak w punkcie 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 odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury w Warszawie.

Dyrektor
Delegatury UOKiK w Warszawie
/podpis/

Otrzymuje: