



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

Delegatura w Lublinie
20-012 Lublin, ul. Ochotnicza 10
Tel. (0-81) 532-35-31, 743-77-30, 532-54-48,
Fax (0-81) 532-08-26
E-mail: lublin@uokik.gov.pl

za p.o.
Lublin, dnia 17 lipca 2014 r.

RLU – 61-36/13/BP

DECYZJA RLU Nr 13/2014

I

Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z dnia 16 lutego 2007 roku (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy, w związku z § 5 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. Nr 107 poz. 887), po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko przedsiębiorcy **Edwardowi Leńczukowi**, prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą **Edward Leńczuk Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe „ORION” z siedzibą w Lublinie,**

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

po uprawdopodobnieniu stosowania przez Przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu postanowień, które mogą być tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. Nr 43 poz. 296, ze zm.), tj.:

1. Umowa deweloperska oraz umowa przedwstępna sprzedaży udziału w lokalu garażowym

§ 7 ust. 4 „Strony uzgadniają, że różnica wynosząca +/- 2% (dwa procent) pomiędzy rzeczywistą powierzchnią Lokalu ustaloną w sposób określony w § 4 ust. 2, to jest po dokonaniu obmiaru powykonawczego, a powierzchnią lokalu wskazana w § 4 ust. 1, jest dopuszczalna i stanowić będzie podstawę do korekty ceny w oparciu o cenę jednostkową za 1 m² określoną w ust. 2 niniejszego paragrafu, z zastrzeżeniem ust. 3”

2. Przedwstępna umowa sprzedaży

a) § 10 „Wszelkie ewentualne spory między stronami podlegają rozstrzygnięciu przez Sąd właściwy dla Sprzedającego”

b) § 11 „Wszelkie zmiany adresów stron wymagają niezwłocznego pisemnego powiadomienia drugiej Strony i nie stanowią zmiany Umowy. W przypadku braku powiadomienia wszelkie pisma wysyłane na adresy wskazane w Umowie uznaje się za skutecznie doręczone”

i przyjęciu zobowiązania Edwarda Leńczuka, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą **Edward Leńczuk Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe „ORION” z siedzibą w Lublinie**, do podjęcia działań zmierzających do zaniechania naruszania zbiorowych interesów konsumentów poprzez zmianę treści zakwestionowanych postanowień, nakłada się na **Edwarda Leńczuka**, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą **Edward Leńczuk Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe „ORION” z siedzibą w Lublinie** obowiązek wykonania przyjętego zobowiązania poprzez usunięcie z treści wzorców umownych postanowień zakwestionowanych przez Prezesa UOKiK i zastąpienie ich postanowieniami o treści :

1) Umowa deweloperska oraz umowa przedwstępna sprzedaży udziału w lokalu garażowym

§ 7 ust. 4 „Z zastrzeżeniem § 11 ust. 1 pkt 7 strony uzgadniają, że różnica pomiędzy rzeczywistą powierzchnią Lokalu ustaloną w sposób określony w § 4 ust. 2, to jest po dokonaniu obmiaru powykonawczego, a powierzchnią lokalu wskazaną w § 4 ust. 1, jest dopuszczalna i stanowić będzie podstawę do korekty ceny w oparciu o cenę jednostkową za 1 m² określoną w ust. 2 niniejszego paragrafu, z zastrzeżeniem ust. 3”

§ 11 ust. 1 pkt 7 „jeżeli powierzchnia lokalu po dokonaniu obmiaru zmieni się w stosunku do powierzchni przyjętej w niniejszej Umowie- w terminie 14 (czternaście) dni od dnia powiadomienia o wyniku obmiaru”

2) Przedwstępna umowa sprzedaży

a) § 10 „Wszelkie ewentualne spory między stronami podlegają rozstrzygnięciu przez właściwy Sąd”

b) § 11 „Wszelkie zmiany adresów stron wymagają niezwłocznego pisemnego powiadomienia drugiej Strony i nie stanowią zmiany Umowy”

w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

II

Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50 poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy, w związku z § 5 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107 poz. 887),

-działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

nakłada się na Edwarda Leńczuka, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą **Edward**

Leńczuk Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe „ORION” z siedzibą w Lublinie, obowiązek złożenia sprawozdania o wykonaniu przyjętego zobowiązania, o którym mowa w punkcie I sentencji decyzji, **w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.**

III.

Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z dnia 16 lutego 2007 roku (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tejże ustawy i § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko **Edwardowi Leńczukowi**, prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą **Edward Leńczuk Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe „ORION” z siedzibą w Lublinie**,

– **działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:**

uznaje się za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów praktykę przedsiębiorcy, polegającą na bezprawnym działaniu poprzez stosowanie we wzorcu umownym *Umowa przedwstępna sprzedaży garażu* następującego postanowienia:

§ 6 ust. 5 „ Zwrot dotychczas wpłaconej przez Nabywcę kwoty pomniejszonej o kwotę naliczonej kary umownej wymienionej w § 6 pkt. 4 nastąpi w ciągu 7 dni od daty podpisania nowej umowy i dokonania wpłaty przez Nabywcę przejmujących prawa Nabywców z tym że nie później niż 4 miesiące od dnia złożenia przez Nabywcę oświadczenia o odstąpieniu od umowy”

które jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. Nr 43 poz. 296, ze zm.),

i stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 30 czerwca 2013 r.

IV.

Na podstawie art. 26 ust. 2 i art. 27 ust. 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, **określa się Edwardowi Leńczukowi**, prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą **Edward Leńczuk Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe „ORION” z siedzibą w Lublinie środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów**, polegające na dokonaniu modyfikacji postanowienia znajdującego się w *Umowach przedwstępnej sprzedaży garażu*, które zostały zawarte z konsumentami i są wykonywane (obowiązujące), w ten sposób, że z umów tych zostanie usunięte postanowienie uzależniające zwrot wpłaconej przez nabywcę kwoty od zawarcia umowy z innym nabywcą oraz przewidujące zbyt długi termin do zwrotu środków pieniężnych nabywcy lokalu mieszkalnego, w terminie **trzech miesięcy** od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

V.

Na podstawie art. 77 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz na podstawie art. 263 § 1 i art. 264 § 1 ustawy z dn. 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania

administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 267), w związku z art. 83 i art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów postanawia się obciążyć **Edwarda Leńczuka**, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą **Edward Leńczuk Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe „ORION” z siedzibą w Lublinie** kosztami przeprowadzonego postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów o sygnaturze RLU-61-36/13/BP i zobowiązać ww. przedsiębiorcę do zwrotu na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwoty **32,30 zł** (słownie: trzydzieści dwa złote trzydzieści groszy), w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W ramach ogólnopolskiego badania rynku deweloperskiego Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej w tekście: Prezes UOKiK lub Prezes Urzędu), przeprowadził postępowanie wyjaśniające RLU-405-23/13/JS, którego przedmiotem były wzorce umowne stosowane przez deweloperów w obrocie z konsumentami oraz ich praktyki rynkowe. W trakcie przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego Prezes UOKiK uzyskał od **Edwarda Leńczuka**, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą **Edward Leńczuk Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe „ORION” z siedzibą w Lublinie** (dalej w tekście: Przedsiębiorca), stosowane przez niego wzorce umowne m.in. „*Umowa deweloperska oraz umowa przedwstępna sprzedaży udziału w lokalu garażowym*”, „*Przedwstępna umowa sprzedaży*” i „*Umowa przedwstępna sprzedaży garażu*”.

Analiza wzorców umownych nadesłanych przez Przedsiębiorcę wykazała, że mogą one zawierać postanowienia wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 kpc (dalej w tekście: Rejestr), co może stanowić naruszenie zbiorowego interesu konsumentów, jako bezprawne działanie przedsiębiorcy.

Mając powyższe na uwadze, Postanowieniem nr 303/13 z dnia 7 listopada 2013 r. wszczęto postępowanie administracyjne RLU-61-36/13/BP w sprawie podejrzenia naruszenia przez Przedsiębiorcę zbiorowych interesów konsumentów, poprzez stosowanie postanowień zawartych we wzorcach umownych, które mogą być tożsame z niedozwolonymi postanowieniami umownymi wpisanymi do Rejestru, o treści:

1. *Umowa deweloperska oraz umowa przedwstępna sprzedaży udziału w lokalu garażowym*

§ 7 ust. 4 „*Strony uzgadniają, że różnica wynosząca +/- 2% (dwa procent) pomiędzy rzeczywistą powierzchnią Lokalu ustaloną w sposób określony w § 4 ust. 2, to jest po dokonaniu obmiaru powykonawczego, a powierzchnią lokalu wskazana w § 4 ust. 1, jest dopuszczalna i stanowić będzie podstawę do korekty ceny w oparciu o cenę jednostkową za 1 m² określoną w ust. 2 niniejszego paragrafu, z zastrzeżeniem ust. 3*”

2. *Przedwstępna umowa sprzedaży*

a) § 10 „*Wszelkie ewentualne spory między stronami podlegają rozstrzygnięciu przez Sąd właściwy dla Sprzedającego*”

b) § 11 „*Wszelkie zmiany adresów stron wymagają niezwłocznego pisemnego powiadomienia drugiej Strony i nie stanowią zmiany Umowy. W przypadku braku zawiadomienia wszelkie pisma wysyłane na adresy wskazane w Umowie uznaje się za skutecznie doręczone*”

3. Umowa przedwstępna sprzedaży garażu

§ 6 ust. 5 „Zwrot dotychczas wpłaconej przez Nabywcę kwoty pomniejszonej o kwotę naliczonej kary umownej wymienionej w § 6 pkt. 4 nastąpi w ciągu 7 dni od daty podpisania nowej umowy i dokonania wpłaty przez Nabywcę przejmujących prawa Nabywców z tym że nie później niż 4 miesiące od dnia złożenia przez Nabywcę oświadczenia o odstąpieniu od umowy”

W odpowiedzi na Zawiadomienie Prezesa Urzędu o wszczęciu postępowania administracyjnego, Przedsiębiorca pismem z dnia 25 listopada 2013 r., przedstawił zmienioną treść postanowień zawartych w *Umowie deweloperskiej oraz umowie przedwstępnej sprzedaży udziału w lokalu garażowym* oraz w *Przedwstępnej umowie sprzedaży*. Przedsiębiorca wskazał także, że tak zmienione postanowienia zagwarantują konsumentowi prawo do odstąpienia od umowy w każdym przypadku zmiany metrażu lokalu. Jednocześnie Przedsiębiorca oświadczył, że od dnia 1 lipca 2013 r. nie stosuje już wzoru *Umowy przedwstępnej sprzedaży garażu*, który został przesłany Prezesowi UOKiK w odpowiedzi na Zawiadomienie o wszczęciu postępowania wyjaśniającego z dnia 22 kwietnia 2013 r. Przedsiębiorca przesłał wzór umowy „Umowa przedwstępna sprzedaży udziału w lokalu garażowym”, który jest obecnie przez niego stosowany, a który nie zawiera zakwestionowanego przez Prezesa UOKiK postanowienia. Przedsiębiorca wniósł o umorzenie postępowania w jego sprawie, z uwagi na podjęcie kroków prowadzących do zaprzestania stosowania zakwestionowanych przez Prezesa UOKiK postanowień. Przedsiębiorca poinformował że postanowienia wzorców umownych są wynikiem ustaleń poczynionych z Polskim Związkiem Firm Deweloperskich, kancelariami notarialnymi oraz kancelarią prawną.

Pismem z dnia 17 grudnia 2013 r. stosownie do art. 28 ustawy o ochronie (...), Przedsiębiorca zobowiązał się do podjęcia działań zmierzających do zaniechania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów poprzez usunięcie z treści wzorców umownych postanowień zakwestionowanych przez Prezesa UOKiK i zastąpienie ich postanowieniami o treści:

1. Umowa deweloperska oraz umowa przedwstępna sprzedaży udziału w lokalu garażowym

§ 7 ust. 4 „Z zastrzeżeniem § 11 ust. 1 pkt 7 strony uzgadniają, że różnica wynosząca +/- 2% (dwa procent) pomiędzy rzeczywistą powierzchnią Lokalu ustaloną w sposób określony w § 4 ust. 2, to jest po dokonaniu obmiaru powykonawczego, a powierzchnią lokalu wskazaną w § 4 ust. 1, jest dopuszczalna i stanowić będzie podstawę do korekty ceny w oparciu o cenę jednostkową za 1 m² określoną w ust. 2 niniejszego paragrafu, z zastrzeżeniem ust. 3”

§ 11 ust. 1 pkt 7 „jeżeli powierzchnia lokalu po dokonaniu obmiaru zmieni się w stosunku do powierzchni przyjętej w niniejszej Umowie- w terminie 14 (czternaście) dni od dnia powiadomienia o wyniku obmiaru”

2. Przedwstępna umowa sprzedaży

a) § 10 „Wszelkie ewentualne spory między stronami podlegają rozstrzygnięciu przez właściwy Sąd”

b) § 11 „Wszelkie zmiany adresów stron wymagają niezwłocznego pisemnego powiadomieni drugiej Strony i nie stanowią zmiany Umowy.”

Przedsiębiorca zobowiązał się do wykonania tego zobowiązania w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji zobowiązującej. Jednocześnie w piśmie z dnia 17 grudnia 2013 r.

Przedsiębiorca poinformował, że zaprzestał stosowania wzorca *Umowy przedwstępnej sprzedaży garażu* z dniem 30 czerwca 2013 r., a obecnie stosowany wzór nie zawiera zakwestionowanych przez Prezesa UOKiK postanowień.

W dniu 25 marca 2014 r. Prezes UOKiK zwrócił się do Przedsiębiorcy z pismem, w którym wskazał, że zaproponowana przez niego zmiana postanowienia § 7 ust. 4 *Umowy deweloperskiej oraz umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w lokalu garażowym*, może budzić wątpliwości. Z przedmiotowego postanowienia mogło bowiem wynikać, że konsument nie będzie miał prawa do korekty ceny lokalu, jeśli różnica w powierzchni lokalu wyniesie powyżej +/- 2%. Prezes Urzędu miał bowiem wątpliwości, czy w świetle postanowień umowy konsument, który nie zdecyduje się na odstąpienie od umowy, może mieć trudność w wyegzekwowaniu korekty ceny w sytuacji, gdy wspomniana zmiana przekroczyłaby +/- 2%. Prezes Urzędu wezwał Przedsiębiorcę do ewentualnej korekty wniosku o wydanie decyzji zobowiązaniowej.

Pismem z dnia 2 kwietnia 2014 r. Przedsiębiorca zmodyfikował treść swojego zobowiązania w stosunku do wspomnianego postanowienia § 7 ust. 4 *Umowy deweloperskiej oraz umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w lokalu garażowym*, które ma brzmieć następująco:

§ 7 ust. 4 „Z zastrzeżeniem § 11 ust. 1 pkt 7 strony uzgadniają, że różnica pomiędzy rzeczywistą powierzchnią Lokalu ustaloną w sposób określony w § 4 ust. 2, to jest po dokonaniu obmiaru powykonawczego, a powierzchnią lokalu wskazaną w § 4 ust. 1, jest dopuszczalna i stanowić będzie podstawę do korekty ceny w oparciu o cenę jednostkową za 1 m² określoną w ust. 2 niniejszego paragrafu, z zastrzeżeniem ust. 3”

Prezes UOKiK wezwał Przedsiębiorcę do przedstawienia przychodu osiągniętego przez niego z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w roku 2013 r. W dniu 19 maja 2014 r. Przedsiębiorca wskazał wysokość osiągniętego w 2013 r. przychodu oraz dołączył odpowiednie dokumenty potwierdzające jego wysokość.

Pismem z dnia 19 maja 2014 r. Przedsiębiorca został poinformowany o przedłużeniu prowadzonego postępowania administracyjnego.

Przedsiębiorca nadesłał także wzorce umowne *Umowy deweloperskiej oraz umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w lokalu garażowym* oraz w *Przedwstępnej umowie sprzedaży* zawierające zmiany w ich treści zgodnie ze złożonym zobowiązaniem.

Postanowieniem Nr 143/14 z dnia 2 czerwca 2014 r. zaliczono w poczet prowadzonego postępowania administracyjnego w tej sprawie dowody uzyskane przez Prezesa UOKiK w ramach postępowania wyjaśniającego (RLU-405-23/13/JS).

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny w tej sprawie:

Edward Leńczuk, prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą **Edward Leńczuk Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe „ORION”** w Lublinie, jest przedsiębiorcą wpisanym do Ewidencji Działalności Gospodarczej pod numerem 23946. Przedsiębiorca zajmuje się budową obiektów mieszkalnych, a także prowadzi sprzedaż wybudowanych przez siebie nieruchomości.

W trakcie przeprowadzonego z urzędu postępowania wyjaśniającego w sprawie RLU-405-23/13/JS, Prezes Urzędu zgromadził materiał dowodowy w postaci następujących wzorców umownych:

- „Umowa deweloperska oraz umowa przedwstępna sprzedaży udziału w lokalu garażowym” (wzór stosowany od 18.05.2012 r.)
- „Przedwstępna umowa sprzedaży” (wzór stosowany od 27.04.2013 r.)

- „Umowa przedwstępna sprzedaży garażu” (wzór stosowany od 06.11.2012 r. do 30 czerwca 2013 r.)

Analiza wzorców pod kątem zgodności z ustawą o ochronie (...) wskazała, że wzorce umów stosowane w obrocie z konsumentami przez Przedsiębiorcę mogą zawierać postanowienia, które są tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru, co może stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

1. Umowa deweloperska oraz umowa przedwstępna sprzedaży udziału w lokalu garażowym

§ 7 ust. 4 „Strony uzgadniają, że różnica wynosząca +/- 2% (dwa procent) pomiędzy rzeczywistą powierzchnią Lokalu ustaloną w sposób określony w § 4 ust. 2, to jest po dokonaniu obmiaru powykonawczego, a powierzchnią lokalu wskazana w § 4 ust. 1, jest dopuszczalna i stanowić będzie podstawę do korekty ceny w oparciu o cenę jednostkową za 1 m² określoną w ust. 2 niniejszego paragrafu, z zastrzeżeniem ust. 3”

2. Przedwstępna umowa sprzedaży

a) § 10 „Wszelkie ewentualne spory między stronami podlegają rozstrzygnięciu przez Sąd właściwy dla Sprzedającego”

b) § 11 „Wszelkie zmiany adresów stron wymagają niezwłocznego pisemnego powiadomienia drugiej Strony i nie stanowią zmiany Umowy. W przypadku braku powiadomienia wszelkie pisma wysyłane na adresy wskazane w Umowie uznaje się za skutecznie doręczone”

3. Umowa przedwstępna sprzedaży garażu

§ 6 ust. 5 „Zwrot dotychczas wpłaconej przez Nabywcę kwoty pomniejszonej o kwotę naliczonej kary umownej wymienionej w § 6 pkt. 4 nastąpi w ciągu 7 dni od daty podpisania nowej umowy i dokonania wpłaty przez Nabywcę przejmujących prawa Nabywców z tym że nie później niż 4 miesiące od dnia złożenia przez Nabywcę oświadczenia o odstąpieniu od umowy”

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienia umowne wpisane do Rejestru pod następującymi numerami:

-pod numerem **2474** o treści: „§ 4 pkt 1 Przedwstępnej umowy sprzedaży „strony uzgadniają, że ostateczny metraż lokalu mieszkalnego oraz montaż balkonów, tarasów, loggi i piwnic zostanie ustalony na podstawie tych powierzchni zgodnie z obowiązującą PN (z udziałem inwestora) po ich wybudowaniu (możliwość różnicy +/- 5%) i będzie on stanowił podstawę obliczenia ostatecznej ceny za lokal mieszkalny, której rozliczenie powinno nastąpić w terminie 30 dni od daty sporządzenia i doręczenia obmiaru w/w składników lokalu mieszkalnego” (wyrok SOKiK z dnia 30.03.2009, sygnatura akt XVII AmC 124/07)

-pod numerem **1950** o treści: „Sądem właściwym dla rozpatrywania wszelkich sporów jest sąd właściwy dla siedziby sprzedającego” (wyrok SOKiK z dnia 16.04.2010, sygnatura akt XVII AmC 124363/09)

-pod numerem **2768** o treści: „Sądem właściwym dla ewentualnych sporów jest sąd właściwy dla siedziby Sprzedającego” (wyrok SOKiK z dnia 26.10.2011, sygnatura akt XVII AmC 3023/11)

- pod numerem **1207** o treści: „W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie

adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną” (wyrok SOKiK z dnia 16.04.2007, sygnatura akt XVII AmC 43/06)

- pod numerem **1005** o treści: *„Kupujący ma prawo odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po ich stronie, kiedy zostało złożone pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu. Zwrot wpłaconych pieniędzy nastąpi w rozliczeniu nominalnym, po podpisaniu nowej umowy sprzedaży na przedmiotowy lokal. Bądź w nieprzekraczalnym terminie 3 miesiące po wypowiedzeniu” (wyrok SOKiK z dnia 23.11.2006, sygnatura akt XVII AmC 156/06)*

- pod numerem **1006** o treści: *„Kupujący ma prawo odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po ich stronie, kiedy zostało złożone pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu. Zwrot wpłaconych pieniędzy nastąpi w rozliczeniu nominalnym, po podpisaniu nowej umowy sprzedaży na przedmiotowy lokal. Bądź w nieprzekraczalnym terminie 6 miesiące po wypowiedzeniu” (wyrok SOKiK z dnia 23.11.2006, sygnatura akt XVII AmC 156/06)*

W odniesieniu do postanowień wzorców umownych z pkt 1 i pkt 2 Przedsiębiorca zobowiązał się do zaniechania zarzucanych mu praktyk w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się ewentualnej decyzji wydanej w tym przedmiocie, poprzez zastąpienie zakwestionowanych postanowień postanowieniami o treści:

1) Umowa deweloperska oraz umowa przedwstępna sprzedaży udziału w lokalu garażowym

§ 7 ust. 4 „Z zastrzeżeniem § 11 ust. 1 pkt 7 strony uzgadniają, że różnica pomiędzy rzeczywistą powierzchnią Lokalu ustaloną w sposób określony w § 4 ust. 2, to jest po dokonaniu obmiaru powykonawczego, a powierzchnią lokalu wskazaną w § 4 ust. 1, jest dopuszczalna i stanowić będzie podstawę do korekty ceny w oparciu o cenę jednostkową za 1 m² określoną w ust. 2 niniejszego paragrafu, z zastrzeżeniem ust. 3”

§ 11 ust. 1 pkt 7 „jeżeli powierzchnia lokalu po dokonaniu obmiaru zmieni się w stosunku do powierzchni przyjętej w niniejszej Umowie- w terminie 14 (czternaście) dni od dnia powiadomienia o wyniku obmiaru”

2) Przedwstępna umowa sprzedaży

a) *§ 10 „Wszelkie ewentualne spory między stronami podlegają rozstrzygnięciu przez właściwy Sąd”*

b) *§ 11 „Wszelkie zmiany adresów stron wymagają niezwłocznego pisemnego powiadomienia drugiej Strony i nie stanowią zmiany Umowy”*

W odniesieniu do postanowienia wzorca **Umowy przedwstępnej sprzedaży garażu** wskazanego w pkt 3 Przedsiębiorca zaniechał jego stosowania z dniem 30 czerwca 2013 r.

Po zapoznaniu się z wyjaśnieniami Przedsiębiorcy, Prezes UOKiK wezwał go do podania przychodu osiągniętego z prowadzonej działalności gospodarczej za rok 2013, oraz do nadesłania dokumentów potwierdzających jego wysokość.

Z nadesłanych przez przedsiębiorców dokumentów wynika, że przychód Przedsiębiorcy za 2013 r. wyniósł (tajemnica Przedsiębiorcy) zł.

Prezes Urzędu zakończył zbieranie materiału dowodowego, o czym poinformował Przedsiębiorcę.

Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Treść art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie (...) ogranicza zastosowanie jej przepisów wyłącznie do ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów, **podejmowanej w interesie publicznym**. Oznacza to, że warunkiem koniecznym do uruchomienia procedur i zastosowania instrumentów określonych w tej ustawie jest zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorcy - naruszając jej przepisy – stanowią potencjalne zagrożenie interesu publicznego. Niniejsze postępowanie dotyczy treści wzorców umownych stosowanych przez **Edwarda Leńczuka**, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą **Edward Leńczuk Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe „ORION”** w Lublinie, wobec nieograniczonego kręgu adresatów, tj. wszystkich zainteresowanych zawarciem umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego lub/i garażu, aktualnych i potencjalnych klientów, którym - na gruncie art. 4 ust. 11 ustawy o ochronie (...) - przysługuje status konsumenta.

Zdaniem Prezesa UOKiK rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą albo mogli być klientami Przedsiębiorcy. Każde naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa UOKiK działań przewidzianych w ustawie o ochronie (...). W tym stanie rzeczy przyjąć należy, iż do oceny stanu faktycznego niniejszej sprawy zastosowanie mają przepisy w/w ustawy, a dotyczące jej postępowanie prowadzone było w interesie publicznym.

Wszczynając postępowanie administracyjne wobec Przedsiębiorcy, Prezes UOKiK postawił mu zarzuty naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...). Zgodnie z treścią art. 24 ust. 1 *„Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.”* Art. 24 ust. 2 pkt 1-3 stanowi, iż *„Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego; 2) naruszenie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji; 3) nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji”*

Aby w niniejszej sprawie działania Przedsiębiorców, mogły być skutecznie ocenione w ramach art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...), muszą spełniać poniższe przesłanki:

1. być działaniem przedsiębiorcy;
2. być działaniem bezprawnym;
3. godzić w zbiorowe interesy konsumentów.

Status przedsiębiorcy

Odnosząc się do pierwszej z przesłanek art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie (...), tj. do statusu przedsiębiorcy, stwierdzić należy, że stosownie do art. 4 pkt 1 w/w ustawy pod pojęciem przedsiębiorcy rozumie się m in. przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. Z 2007 r., Nr 155, poz. 1095 ze zm.).

Zgodnie z art. 4 ust. 1 w/w ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna nie będąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu

działalność gospodarczą. Zatem decydujące znaczenie dla uznania podmiotu za przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie (...), ma faktyczne wykonywanie przez niego działalności gospodarczej lub zawodowej.

Edward Leńczuk, prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą **Edward Leńczuk Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe „ORION”** w Lublinie, jest przedsiębiorcą wpisanym do Ewidencji Działalności Gospodarczej pod numerem 23946. Prowadzoną działalność gospodarczą wykonuje we własnym imieniu, w sposób zorganizowany i ciągły. Nie budzi wątpliwości, iż działalność ta ma charakter zarobkowy. Jest zatem przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy o ochronie (...) i jego działania mogą być poddane ocenie w toku postępowania przed Prezesem Urzędu.

Ad I i II

Uprawdopodobnienie bezprawności działań

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie (...) „Jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione - na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania - że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań” Zatem do wydania decyzji zobowiązującej konieczne jest istnienie dwóch elementów: uprawdopodobnienie w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, że przedsiębiorca stosuje tę praktykę oraz zobowiązanie się przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom. Jednocześnie podkreślić należy, że zaistnienie tych dwóch przesłanek nie obliuguje Prezesa UOKiK do wydania decyzji z art. 28 ustawy o ochronie (...), a jedynie stwarza mu możliwość wydania takiej decyzji. Pierwszą przesłanką jest uprawdopodobnienie stosowania praktyki, naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, przez Przedsiębiorcę. Przy czym „Uprawdopodobnienie to, zgodnie art. 243 k.p.c., do którego odsyła art. 84 Ustawy, wykazanie pewnych faktów bez konieczności zachowania szczególnych przepisów o postępowaniu dowodowym.”¹ Podstawą uprawdopodobnienia mogą być informacje w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ustawy o ochronie (...), okoliczności ustalone w postępowaniu wyjaśniającym, informacje znane Prezesowi UOKiK z urzędu, zgromadzone w toku postępowania administracyjnego. Uprawdopodobnienie stosowania praktyki będzie miało miejsce, gdy Prezes UOKiK dojdzie do przekonania, że „praktyka mogła mieć miejsce, chociaż nie ma pewności, że doszło do jej stosowania, choć zachodzi większe prawdopodobieństwo, że do praktyki doszło, niż że nie miała ona miejsca.”²

Jak wskazano wyżej drugim elementem będącym podstawą wydania przez Prezesa UOKiK decyzji na podstawie art. 28 jest złożenie przed Przedsiębiorcą zobowiązania do podjęcia lub zaniechania określonych działań zamierzających do zapobieżenia tym naruszeniom.

Odnosząc się do drugiej z przesłanek art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie (...), tj. bezprawności działań przedsiębiorcy, stwierdzić należy, iż bezprawność rozumie się jako sprzeczność zachowania

¹ Komentarz do art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Radwański M. Lex 2011

² ibidem

danego podmiotu z przepisami prawa oraz zasadami współżycia społecznego. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tzn. niezależnym od wystąpienia szkody, czy zaistnienia zamiaru po stronie podmiotu dopuszczającego się działań bezprawnych. Zauważyć należy, że przepisy w/w ustawy o ochronie (...) nie definiują pojęcia bezprawności działań przedsiębiorcy. Zwrócił na to uwagę SOKiK w wyroku z dnia 23.06.2006r. (sygn. akt XVIII Ama 32/05), stwierdzając, iż art. 23a ust. 1 ustawy o ochronie (...) z 15 grudnia 2000r. – którego odpowiednikiem w ustawie o ochronie (...) z dnia 16 lutego 2007r. jest art. 24 ust. 2 – nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, zatem powinien on być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw, gdyż dopiero na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem.

Bezprawność tradycyjnie ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym. Jako działanie „bezprawne” 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. Sprzeczne z prawem są 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.” (tak: Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji Komentarz, pod redakcją prof. dr hab. Janusza Szwejki, Wydawnictwo CH BECK, Warszawa 2000, s.117 – 118).

Ponadto Sąd Najwyższy wskazał, że o bezprawności działania można mówić wówczas, gdy nie zachodzi żadna ze szczególnych okoliczności usprawiedliwiających określone działanie, tj. działanie dozwolone przez obowiązujące przepisy, wykonywanie prawa podmiotowego, zgoda pokrzywdzonego oraz działanie w obronie uzasadnionego interesu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19.10.1989 r. II CR 419/89 OSP 1990/11-12 poz. 377).

Art. 479⁴³ kodeksu postępowania cywilnego decyduje o bezprawności tego działania, postanawiając o rozszerzonej skuteczności wyroku w sprawie o uznanie postanowień umownych za niedozwolone. Wyrok prawomocny dotyczący uznania postanowienia wzorca umowy za niedozwolone ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, o którym mowa w art. 479 (45) § 2 k.p.c.³

Wzorce umowne stosowane przez przedsiębiorców w kontaktach z konsumentami podlegają szczególnej kontroli. Wzorzec umowy to doktrynalne określenie wszelkich jednostronnych, przygotowanych z góry przed zawarciem umowy, gotowych klauzul umów w postaci warunków umów, ich wzorów, regulaminów, statutów itp. (E. Łętowska, Prawo umów konsumenckich, C.H. Beck 2002, s 292).

W systemie polskiego prawa cywilnego ustawodawca przewidział instytucję abstrakcyjnej kontroli wzorców umownych, realizowanej w drodze postępowania o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie (wyroki: z dnia 29 września 2005 r. sygn. akt: VI Aca 381/05; z dnia 16 listopada 2005r., sygn. akt: VI Aca 473/05) *„celem postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone jest tzw. abstrakcyjna kontrola wzorców, dokonana w oderwaniu od konkretnej umowy, zaś wyrok uwzględniający powództwo przez uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazanie ich stosowania ma, zgodnie z art. 479⁴³ kodeksu postępowania cywilnego., od chwili wpisania do*

3 Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2008 r. III CZP 80/08

odpowiedniego rejestru, skutek także wobec osób trzecich.(...)”.

Również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. sygn. akt: III SZP 3-06, wskazał, że „*stosowanie postanowień wzorców umowy 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 art. 479⁴⁵ §2 kpc może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów”.* Dlatego dokonując oceny zgodności treści postanowień umownych wykorzystywanych przez przedsiębiorców we wzorcach umownych z obowiązującym prawem należy wykorzystywać reguły interpretacji wykształcone w doktrynie i orzecznictwie. Konsekwencją jest więc uznanie za niedozwolone takich postanowień umów, które mieszczą się w „hipotezie” klauzuli wpisanej do rejestru, której treść została ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię. Nie jest niezbędna literalna, dosłowna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywaną.

Zatem, dla stwierdzenia stosowania praktyki polegającej na bezprawnym naruszeniu zbiorowych interesów konsumentów poprzez stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru postanowień umowy uznanych za niedozwolone, konieczne jest wykazanie, że stosowane przez przedsiębiorcę w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umownego są tożsame (mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru) z treścią wpisanego do Rejestru postanowienia wzorca umowy uznanego za niedozwolony na mocy stosownego orzeczenia SOKiK.

1.

Postanowienie § 7 ust. 4 **Umowy deweloperskiej oraz umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w lokalu garażowym** o treści: „*Strony uzgadniają, że różnica wynosząca +/- 2% (dwa procent) pomiędzy rzeczywistą powierzchnią Lokalu ustaloną w sposób określony w § 4 ust. 2, to jest po dokonaniu obmiaru powykonawczego, a powierzchnią lokalu wskazana w § 4 ust. 1, jest dopuszczalna i stanowić będzie podstawę do korekty ceny w oparciu o cenę jednostkową za 1 m² określoną w ust. 2 niniejszego paragrafu, z zastrzeżeniem ust. 3”*

może stanowić niedozwolone postanowienie umowne, wpisane do Rejestru klauzul niedozwolonych pod numerem **2474** o treści: „*§ 4 pkt 1 Przedwstępnej umowy sprzedaży „strony uzgadniają, że ostateczny metraż lokalu mieszkalnego oraz montaż balkonów, tarasów, loggi i piwnic zostanie ustalony na podstawie tych powierzchni zgodnie z obowiązującą PN (z udziałem inwestora) po ich wybudowaniu (możliwość różnicy +/- 5%) i będzie on stanowił podstawę obliczenia ostatecznej ceny za lokal mieszkalny, której rozliczenie powinno nastąpić w terminie 30 dni od daty sporządzenia i doręczenia obmiaru w/w składników lokalu mieszkalnego”*

Postanowienie stosowane przez Przedsiębiorcę przewiduje dokonanie inwentaryzacji powykonawczej powierzchni mieszkania i zmian ceny lokalu mieszkalnego w przypadku zmiany jego powierzchni. W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni lokalu mieszkalnego wynoszącej +/- 2% cena lokalu ulega odpowiednio zwiększeniu lub zmniejszeniu. Postanowienie nie przewiduje prawa do odstąpienia przez konsumenta od wskazanej umowy przedwstępnej.

Podobnie niedozwolone postanowienie umowne wpisane do Rejestru przewiduje, że w razie zwiększenia lub zmniejszenia powierzchni lokalu o +/- 5% dojdzie do rozliczenia ostatecznej ceny za lokal mieszkalny, uwzględniającej aktualną powierzchnię lokalu.

W ocenie Prezesa UOKiK takie ukształtowanie praw i obowiązków stron umowy prowadzi do rażącego naruszenia słuszych interesów konsumentów oraz jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Deweloper pozbawia bowiem konsumenta prawa do odstąpienia od umowy w przypadku zmiany istotnych cech przedmiotu umowy tj. lokalu mieszkalnego. W każdym przypadku zmiany metrażu lokalu konsument powinien mieć zagwarantowane prawo do

odstąpienia od umowy, nie tylko w przypadku zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego o +/- 2%.

W ocenie Prezesa Urzędu uprawdopodobniono, że zakwestionowane postanowienia i niedozwolone postanowienia wpisane do Rejestru mogą wywoływać tożsame skutki dla konsumenta.

2.

a) Postanowienie § 10 **Przedwstępnej umowy sprzedaży** o treści: „*Wszelkie ewentualne spory między stronami podlegają rozstrzygnięciu przez Sąd właściwy dla Sprzedającego*”

może być tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod numerem **1950** o treści: „*Sądem właściwym dla rozpatrywania wszelkich sporów jest sąd właściwy dla siedziby sprzedającego*” oraz pod numerem **2768** o treści: „*Sądem właściwym dla ewentualnych sporów jest sąd właściwy dla siedziby Sprzedającego*”

Postanowienie stosowane przez Przedsiębiorcę przewiduje, że w przypadku wystąpienia sporów pomiędzy stronami umowy, spory te będą podlegały rozstrzygnięciu przez sąd właściwy dla Przedsiębiorcy.

Podobnie klauzula wpisana do Rejestru przewiduje rozstrzygnięcie ewentualnych sporów pomiędzy stronami przez sąd właściwy dla sprzedającego.

W ocenie Prezesa UOKiK tożsamość wskazanych postanowień wynika z faktu, iż w sposób niezgodny z prawem określają one, jaki sąd będzie właściwy do rozstrzygnięcia sporów, które mogłyby wyniknąć na tle wykonania umowy. Autonomia stron przy określaniu sądu właściwego dla rozstrzygnięcia sporów pojawiających się na tle wykonania umowy jest ograniczona przez bezwzględnie obowiązujące przepisy kodeksu postępowania cywilnego. Zatem stosownie do art. 27 k.p.c., sądem właściwym do rozpoznania sporów jest sąd ogólnej właściwości pozwanego, bądź, zgodnie z art. 34 k.p.c.- sąd miejsca wykonania umowy. Wprawdzie kwestionowane postanowienie nie zamyka konsumentowi drogi sądowej, faktycznie może ją utrudnić w sytuacjach, kiedy zmuszałoby go do prowadzenia procesu przed sądem w odległej miejscowości. Takie działanie mogłoby stanowić znaczne utrudnienie dla dochodzenia roszczeń konsumenta.

W ocenie Prezesa Urzędu uprawdopodobniono, że zakwestionowane postanowienia i niedozwolone postanowienia wpisane do Rejestru mogą wywoływać tożsame skutki dla konsumenta.

b) Postanowienie § 11 **Przedwstępnej umowy sprzedaży** o treści: „*Wszelkie zmiany adresów stron wymagają niezwłocznego pisemnego powiadomienia drugiej Strony i nie stanowią zmiany Umowy. W przypadku braku powiadomienia wszelkie pisma wysyłane na adresy wskazane w Umowie uznaje się za skutecznie doręczone*”

może stanowić niedozwolone postanowienie umowne, wpisane do Rejestru klauzul niedozwolonych pod numerem **1207** o treści: „*W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną*”

Postanowienie stosowane przez Przedsiębiorcę przewiduje, że konsument jest zobowiązany do informowania o wszelkich zmianach swojego adresu oraz że korespondencja skierowana do konsumenta będzie uważana za skutecznie doręczoną nawet w przypadku braku powiadomienia o

zmianie adresu konsumenta.

Podobnie klauzula wpisana do Rejestru przyznaje przedsiębiorcy prawo do stwierdzenia, że wszelka korespondencja kierowana przez niego do konsumenta pod ostatni znany adres, jest traktowana jako skutecznie doręczona.

W ocenie Prezesa UOKiK tożsamość wskazanych postanowień wynika z faktu, iż w sposób niezgodny z prawem przyznają one Przedsiębiorcy prawo do dokonania wiążącej interpretacji umowy w zakresie skutecznego doręczenia korespondencji konsumentowi. Stosowanie do art. 61 § 1 kodeksu cywilnego oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, kiedy osoba ta miała możliwość zapoznania się z jej treścią. W razie pojawienia się wątpliwości, czy oświadczenie zostało złożone prawidłowo i wywołuje określone skutki prawne, podmiotem właściwym do rozstrzygnięcia jest sąd powszechny, a nie Przedsiębiorca. Instytucja doręczenia zastępczego występuje w materii prawa procesowego, natomiast Przedsiębiorca nie ma prawa do stosowania tej instytucji w stosunkach cywilno-prawnych, zwłaszcza z konsumentami.

W ocenie Prezesa Urzędu uprawdopodobniono, że zakwestionowane postanowienia i niedozwolone postanowienia wpisane do Rejestru mogą wywoływać tożsame skutki dla konsumenta.

Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów

Trzecia przesłanka jest spełniona, gdy dane działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów, jako zbiorowości, gdyż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów chroni interesy nieograniczonej z góry liczby konsumentów, których nie da się zidentyfikować, jest to zjawisko o charakterze instytucjonalnym, zbiorowym. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 kwietnia 2008r., sygn. akt III SK 27/07, stwierdził co następuje: „Zdaniem SN, sformułowanie z art. 24 ust. 1 ustawy o okik „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 powtarzalne zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy do której skierowane są zachowania przedsiębiorcy, w taki sposób, że potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy”.

Z takim przypadkiem mamy do czynienia w niniejszym postępowaniu administracyjnym. W kontaktach z konsumentami Przedsiębiorca posługiwał się przygotowanymi przez siebie wzorcami umów, określając wzajemne prawa i obowiązki stron umowy deweloperskiej lub przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu/garażu. Wzorce umów obowiązują zarówno osoby, które są już klientami Przedsiębiorcy, jak i jego potencjalnych klientów. Należy zatem uznać, że w niniejszej sprawie uprawdopodobniono spełnienie trzeciej przesłanki warunkującej ocenę tej sprawy pod kątem art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zobowiązanie przedsiębiorcy

Stosownie do art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, w stosunku do przedsiębiorcy, wobec którego na podstawie okoliczności sprawy zostanie uprawdopodobnione stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, a jednocześnie przedsiębiorca, któremu zarzucane jest stosowanie praktyki, o której mowa w art. 24 w/w ustawy, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań, zmierzając tym

samym do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes UOKiK może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

Jak wykazał Prezes UOKiK w niniejszej decyzji, ustalone okoliczności sprawy uprawniają do przypuszczenia, że Przedsiębiorca może stosować praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów określoną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie (...).

Przedsiębiorca zobowiązał się do zaniechania zarzucanych mu praktyk w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się ewentualnej decyzji wydanej w tym przedmiocie poprzez zastąpienie zakwestionowanych postanowień postanowieniami o treści:

1) Umowa deweloperska oraz umowa przedwstępna sprzedaży udziału w lokalu garażowym

§ 7 ust. 4 „Z zastrzeżeniem § 11 ust. 1 pkt 7 strony uzgadniają, że różnica pomiędzy rzeczywistą powierzchnią Lokalu ustaloną w sposób określony w § 4 ust. 2, to jest po dokonaniu obmiaru powykonawczego, a powierzchnią lokalu wskazaną w § 4 ust. 1, jest dopuszczalna i stanowić będzie podstawę do korekty ceny w oparciu o cenę jednostkową za 1 m² określoną w ust. 2 niniejszego paragrafu, z zastrzeżeniem ust. 3”

§ 11 ust. 1 pkt 7 „jeżeli powierzchnia lokalu po dokonaniu obmiaru zmieni się w stosunku do powierzchni przyjętej w niniejszej Umowie- w terminie 14 (czternaście) dni od dnia powiadomienia o wyniku obmiaru”

2) Przedwstępna umowa sprzedaży

a) § 10 „Wszelkie ewentualne spory między stronami podlegają rozstrzygnięciu przez właściwy Sąd”

b) § 11 „Wszelkie zmiany adresów stron wymagają niezwłocznego pisemnego powiadomienia drugiej Strony i nie stanowią zmiany Umowy”

Prezes UOKiK przyjął zobowiązanie Przedsiębiorcy do zaniechania zarzucanych praktyk i podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia wskazanym naruszeniom, nakładając na Przedsiębiorcę obowiązek wykonania przyjętego zobowiązania w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji, zgodnie z treścią tego zobowiązania.

Wobec powyższego orzeka się jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

Stosownie do art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie (...), Prezes UOKiK nałożył na Przedsiębiorcę obowiązek złożenia informacji o stopniu realizacji nałożonego zobowiązania w terminie jednego miesiąca od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji

Wobec powyższego orzeka się jak w punkcie II sentencji niniejszej decyzji.

Ad III

Prezes UOKiK zarzucił ponadto Przedsiębiorcy stosowanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...), polegającej na stosowaniu postanowienia, którego treść jest tożsama z postanowieniami wpisanymi do Rejestru. Jak wskazano w pkt I uzasadnienia decyzji, dla praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów niezbędne jest, aby zachowanie przedsiębiorcy było bezprawne i naruszało zbiorowe

interesy konsumentów.

Bezprawność działania przedsiębiorcy, polegająca na stosowaniu postanowień tożsamyh z postanowieniami wpisanymi do Rejestru, została szeroko opisana w pkt I uzasadnienia niniejszej decyzji. Jak ustalono Przedsiębiorca stosował wzór *Umowy przedwstępnej sprzedaży garażu*, zawierający następujące postanowienie:

Postanowienie § 6 ust. 5 o treści: „ Zwrot dotychczas wpłaconej przez Nabywcę kwoty pomniejszonej o kwotę naliczonej kary umownej wymienionej w § 6 pkt. 4 nastąpi w ciągu 7 dni od daty podpisania nowej umowy i dokonania wpłaty przez Nabywcę przejmujących prawa Nabywców z tym że nie później niż 4 miesiące od dnia złożenia przez Nabywcę oświadczenia o odstąpieniu od umowy”

W ocenie Prezesa Urzędu wskazane postanowienie jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod numerem **1005** o treści: „Kupujący ma prawo odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po ich stronie, kiedy zostało złożone pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu. Zwrot wpłaconych pieniędzy nastąpi w rozliczeniu nominalnym, po podpisaniu nowej umowy sprzedaży na przedmiotowy lokal. Bądź w nieprzekraczalnym terminie 3 miesięcy po wypowiedzeniu” oraz pod numerem **1006** o treści: „Kupujący ma prawo odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po ich stronie, kiedy zostało złożone pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu. Zwrot wpłaconych pieniędzy nastąpi w rozliczeniu nominalnym, po podpisaniu nowej umowy sprzedaży na przedmiotowy lokal. Bądź w nieprzekraczalnym terminie 6 miesięcy po wypowiedzeniu”

Postanowienie stosowane przez Przedsiębiorcę przewiduje, że w przypadku odstąpienia przez kupującego od umowy, deweloper za obowiązek zwrotu środków wpłaconych przez kupującego w terminie 7 dni od daty podpisania umowy z nowym nabywcą, nie później jednak niż w terminie 4 miesiące od daty odstąpienia od umowy.

Podobnie postanowienia wpisane do Rejestru uzależniają zwrot środków wpłaconych przez konsumenta od podpisania umowy z nowym nabywcą, a także wskazują, że zwrot nastąpi nie później, niż w terminie 3/6 miesięcy po wypowiedzeniu umowy.

W ocenie Prezesa UOKiK tak sformułowane postanowienie stosowane przez Przedsiębiorcę narusza dobre obyczaje i rażąco narusza interes konsumenta z uwagi na zbyt długi okres dysponowania pieniędzmi konsumenta. Określenie tak długiego terminu do zwrotu kupującemu wpłaconych przez niego na poczet ceny lokalu mieszkalnego środków, może prowadzić do naruszenia słusznego interesu kupującego, ponieważ w tym okresie konsument jest pozbawiony możliwości korzystania z tych środków, inwestowania ich, podczas gdy deweloper może korzystać ze środków finansowych konsumenta i pobierać z nich pożytki, np. poprzez złożenie ich na lokacie bankowej czy finansowanie bieżącej działalności. Powyższa sytuacja powoduje ponadto, iż de facto bez jakiegokolwiek zasadności należne konsumentowi środki finansowe pozostają do dyspozycji dewelopera, przynosząc mu korzyści, z oczywistą stratą dla klienta, co niewątpliwie stanowi rażące naruszenie interesów gospodarczych konsumenta, jak i bezsprzeczną niezgodność z dobrymi obyczajami kupieckimi. Ponadto postanowienie uzależnia zwrot wpłaconej przez konsumenta kwoty od zawarcia przez Przedsiębiorcę umowy z innym nabywcą. Takie zastrzeżenia mają charakter antykonsumencki z uwagi na brak przesłanek prawnych i faktycznych uzależniających zwrot określonych środków konsumentowi od znalezienia nowego nabywcy. W takich okolicznościach konsument nie ma faktycznie wpływu na sytuację, w której się znajduje.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane postanowienie i niedozwolone postanowienia wpisane do Rejestru wywołują tożsame skutki dla konsumenta.

Podobnie jak w przypadku praktyki omówionej w pkt I decyzji, tak i w tym przypadku bezprawne działanie Przedsiębiorcy godzić mogło w zbiorowe interesy konsumentów. Z takim przypadkiem mamy do czynienia w niniejszym postępowaniu administracyjnym. W kontaktach z konsumentami Przedsiębiorca posługiwał się przygotowanym przez siebie wzorcem *Umowy przedwstępnej sprzedaży garażu* określając wzajemne prawa i obowiązki stron tejże umowy. Wzorzec umowy obowiązuje zarówno osoby, które są już klientami Przedsiębiorcy, jak i jego potencjalnych klientów. Należy zatem uznać, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem zbiorowych interesów konsumentów. Spełniona została zatem trzecia przesłanka warunkująca ocenę tej sprawy pod kątem art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Podstawą rozstrzygnięcia Prezesa Urzędu w rozpatrywanej sprawie jest art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie (...). Zgodnie z jego treścią nie wydaje się decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24 tej ustawy. W takim przypadku Prezes UOKiK wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania. Ciężar udowodnienia okoliczności zaniechania stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów spoczywa, stosownie do art. 27 ust. 3 ustawy o ochronie (...), na przedsiębiorcy.

Na podstawie zebranego w toku postępowania administracyjnego materiału dowodowego Prezes Urzędu ustalił, że Przedsiębiorca zaprzestał stosowania wzoru *Umowy przedwstępnej sprzedaży garażu* zawierającego zakwestionowane przez Prezesa UOKiK postanowienie, z dniem 30 czerwca 2013 r.

Wobec powyższego orzeka się jak w punkcie III sentencji niniejszej decyzji.

Ad IV.

Stosownie do art. 26 ust. 2 ustawy o ochronie (...), Prezes Urzędu może określić w decyzji uznającej praktykę za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującej zaniechanie jej stosowania, środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów w celu zapewnienia wykonania zawartego w niej nakazu. Na podstawie art. 27 ust. 4 ustawy o ochronie (...) powyższy przepis stosuje się odpowiednio do decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania.

W związku z powyższym Prezes Urzędu postanowił zobowiązać Przedsiębiorcę do zastosowania środków usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, polegających na dokonaniu modyfikacji postanowienia znajdującego się w *Umowach przedwstępnej sprzedaży garażu*, które zostały zawarte z konsumentami i są wykonywane (obowiązujące), w ten sposób, że z umów tych zostanie usunięte postanowienie uzależniające zwrot wpłaconej przez nabywcę kwoty od zawarcia umowy z innym nabywcą oraz przewidujące zbyt długi termin do zwrotu środków pieniężnych nabywcy lokalu mieszkalnego, w terminie **trzech miesięcy** od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Określając powyższy termin Prezes Urzędu wziął pod uwagę czasochłonność procesu wymiany (aneksowania) obowiązujących umów, związaną z koniecznością wyjaśniania konsumentom przyczyn zmiany umowy, a także konieczność poniesienia wysiłku organizacyjnego i zaangażowania pracowników⁴. Tak określony termin nie powinien spowodować zbyt dużego wysiłku organizacyjnego dla przedsiębiorcy ani wpłynąć negatywnie na jego funkcjonowanie.

Celem określenia środków usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów

⁴ Por. wyrok SOKiK z dn. 27.06.2007 r., sygn. akt XVII AmA 108/06.

konsumentów jest doprowadzenie do stanu, w którym wszystkie zawarte przez Przedsiębiorcę z konsumentami umowy przedwstępne sprzedaży garażu nie będą zawierać kwestionowanego postanowienia. Spełnienie nakazu pozwoli na pełne wyeliminowanie nieprawidłowości, a przez to doprowadzi do zrównania sytuacji prawnej konsumentów, którzy obecnie są związani przedmiotowymi umowami, którzy w przyszłości podpiszą takie umowy, nie zawierające kwestionowanego postanowienia.

Wobec powyższego orzeka się jak w punkcie IV sentencji niniejszej decyzji.

Ad V.

Zgodnie z art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu rozstrzyga o kosztach w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie. W myśl art. 77 ust. 1 tej ustawy, jeżeli w wyniku postępowania Prezes Urzędu stwierdził naruszenie przepisów ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia, jest obowiązany ponieść koszty postępowania. Zgodnie natomiast z art. 264 § 1 k.p.a. jednocześnie z wydaniem decyzji organ administracji publicznej ustali w drodze postanowienia wysokość kosztów postępowania, osoby zobowiązane do ich poniesienia oraz termin i sposób ich uiszczenia.

Postępowanie w sprawie stosowania przez stronę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów zostało wszczęte z urzędu, a w jego wyniku Prezes Urzędu w punkcie I-III sentencji decyzji stwierdził uprawdopodobnienie naruszenia przepisów ustawy o ochronie (...) oraz naruszenie przepisów ustawy o ochronie (...). Kosztami niniejszego postępowania są wydatki związane z korespondencją prowadzoną przez Prezesa Urzędu w toku tegoż postępowania. W związku z powyższym postanowiono obciążyć Przedsiębiorcę kosztami postępowania w wysokości **32,30 zł** (słownie: trzydzieści dwa złote i trzydzieści groszy).

Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie V sentencji niniejszej decyzji

Zgodnie z art. 112 ust. 3 ustawy o ochronie (...) karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów: **NBP o/o Warszawa Nr 511010100078782231000000**.

Koszty niniejszego postępowania przedsiębiorca obowiązany jest wpłacić na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie w **NBP o/o Warszawa Nr 511010100078782231000000** w terminie 14 dni od uprawomocnienia się decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479²⁸ § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.) – 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 Lublinie.

W przypadku jednak kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w punkcie V niniejszej decyzji, stosownie do treści art. 264 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz stosownie do art. 81 ust. 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479³² § 1 i 2 Kodeksu postępowania cywilnego, można wnieść zażalenie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Lublinie w terminie tygodnia od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

Otrzymuje:

**Pełnomocnik Przedsiębiorcy
Lublin**

**Z up. Prezesa Urzędu
Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury w Lublinie**

Ewa Wiszniowska