



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA UOKiK W POZNANIU

ul. Zielona 8, 61-851 Poznań
Tel. (0-61) 852-15-17, 852-77-50, Fax (0-61) 851-86-44
E-mail: poznan@uokik.gov.pl

RPZ -61/38/13/AC

Poznań, dnia 26 marca 2014 r.

DECYZJA nr RPZ 3/2014

Stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. nr 50 poz. 331 ze zm.), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu wobec przedsiębiorcy: „Dziesiąta – Czerwona Torebka Spółka Akcyjna” S.K.A. z siedzibą w Poznaniu

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

I. na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, **wobec uprawdopodobnienia** w toku postępowania **stosowania przez ww. Spółkę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów**, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu we wzorcach umów postanowień, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, o treści:

1. Zamawiający zobowiązuje się do ustanowienia na rzecz Inwestora w umowie wskazanej w § 2 powyżej nieodpłatnego i bezterminowego:
Pkt 1 Prawa do korzystania z terenu nieruchomości wspólnej, ścian lub dachów Budynków, dla potrzeb umieszczania instalacji reklamowej z logo firmy Inwestora względnie firm z którymi Inwestor zawrze umowy najmu lokali użytkowych na terenie nieruchomości KW nr (...).
2. Wypowiedzenie umowy w trybie wskazanym w ustępie poprzednim możliwe jest wyłącznie w przypadku naruszenia jej istotnych postanowień, do których zalicza się:
Pkt 3 Wystąpienie różnicy pomiędzy deklarowaną powierzchnią wewnętrzną Lokalu wynikająca z postanowień § 1 pkt. 1 niniejszej Umowy a powierzchnia wewnętrzną Lokalu ustaloną na podstawie pomiarów powykonawczych przekraczającej 5%

po zobowiązaniu się przez Spółkę do podjęcia działań zmierzających do zaniechania naruszenia zbiorowych interesów konsumentów poprzez:

- 1) zaniechanie stosowania zakwestionowanych postanowień w wykorzystywanych wzorcach umownych,
- 2) wyeliminowanie zakwestionowanych postanowień z obowiązujących umów, przez zaproponowanie klientom - konsumentom zawarcia stosownych aneksów;

nakłada się na przedsiębiorcę: „Dziesiąta – Czerwona Torebka Spółka Akcyjna” S.K.A. z siedzibą w Poznaniu obowiązek wykonania wymienionych powyżej zobowiązań w terminie dwóch miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji;

II. na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nakłada się na przedsiębiorcę: „Dziesiąta – Czerwona Torebka Spółka Akcyjna” S.K.A. z siedzibą w Poznaniu obowiązek przekazania w terminie trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji informacji o stopniu realizacji zobowiązań nałożonych w punkcie I sentencji decyzji, w tym do przesłania:

1. 3 (trzech) umów przedwstępnych ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu oraz 3 (trzech) umów przedwstępnych niezawierających zakwestionowanych niniejszą decyzją postanowień;
2. dowodów potwierdzających zaproponowanie dotychczasowym klientom – których umowy nadal obowiązują – zawarcie aneksów przewidujących wyeliminowanie zakwestionowanych postanowień z zawartych umów.

UZASADNIENIE

W okresie od kwietnia 2013 roku do listopada 2013 roku Prezes UOKiK przeprowadził badanie stopnia przestrzegania przez deweloperów przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011 r., Nr 232, poz. 1377) z uwzględnieniem stosowania przez deweloperów w obrocie konsumenckim postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego.

Kontroli poddano m.in. działania i wzorce umów stosowane przez przedsiębiorcę: „Dziesiąta – Czerwona Torebka Spółka Akcyjna” S.K.A. z siedzibą w Poznaniu (dalej: Spółka lub Deweloper).

Analiza przedłożonych dokumentów wykazała, że Deweloper może dopuszczać się działań stanowiących praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. W związku z powyższym, postanowieniem z dnia 15 listopada 2013 r., Prezes Urzędu wszczął z urzędu postępowanie w sprawie stosowania przez Spółkę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu we wzorcach umów postanowień wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kpc, o treści:

1. *Zamawiający zobowiązuje się do ustanowienia na rzecz Inwestora w umowie wskazanej w § 2 powyżej nieodpłatnego i bezterminowego:
Pkt 1 Prawa do korzystania z terenu nieruchomości wspólnej, ścian lub dachów Budynków, dla potrzeb umieszczania instalacji reklamowej z logo firmy Inwestora względnie firm z którymi Inwestor zawrze umowy najmu lokali użytkowych na terenie nieruchomości KW nr (...). (§10 ust. 6 pkt 1 umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu)*

2. *Wypowiedzenie umowy w trybie wskazanym w ustępie poprzednim możliwe jest wyłącznie w przypadku naruszenia jej istotnych postanowień, do których zalicza się:*
Pkt 3 Wystąpienie różnicy pomiędzy deklarowaną powierzchnią wewnętrzną Lokalu wynikająca z postanowień § 1 pkt. 1 niniejszej Umowy a powierzchnia wewnętrzną Lokalu ustaloną na podstawie pomiarów powykonawczych przekraczającej 5%. (§7 ust. 3 pkt 3 umowy przedwstępnej).

Deweloper zawiadomiony o wszczęciu postępowania administracyjnego, pismem z dnia 3.01.2014 r. odniósł się szczegółowo do postawionego zarzutu i wniósł o wydanie decyzji na podstawie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. W wymienionym piśmie, uzupełnionym następnie pismem z dnia 22.01.2014r., Spółka zobowiązała się do usunięcia zakwestionowanych klauzul ze stosowanych wzorców umowy oraz do wyeliminowania zakwestionowanych postanowień z obowiązujących umów, przez zaproponowanie klientom - konsumentom zawarcia stosownych aneksów.

Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

„Dziesiąta – Czerwona Torebka Spółka Akcyjna” S.K.A. z siedzibą w Poznaniu jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000281763. Przedmiotem jej działalności jest m.in. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

Od dnia 29.04.2012r., tj. od dnia wejścia w życie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, Spółka nie realizuje żadnych nowych przedsięwzięć deweloperskich, a wszystkie realizowane przez nią inwestycje są zakończone. W związku z powyższym, Spółka nie zawiera aktualnie z konsumentami umów deweloperskich, a jedynie umowy rezerwacyjne, umowy przedwstępne (w zwykłej formie pisemnej) oraz umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu wraz z umową sprzedaży. Przy zawieraniu wyżej wskazanych umów Deweloper posługuje się wzorcami umów.

W §10 ust. 6 pkt 1 wzorca umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu znajduje się postanowienie o treści:

Zamawiający zobowiązuje się do ustanowienia na rzecz Inwestora w umowie wskazanej w § 2 powyżej nieodpłatnego i bezterminowego:

Pkt 1 Prawa do korzystania z terenu nieruchomości wspólnej, ścian lub dachów Budynków, dla potrzeb umieszczania instalacji reklamowej z logo firmy Inwestora względnie firm z którymi Inwestor zawrze umowy najmu lokali użytkowych na terenie nieruchomości KW nr (...).

Z kolei w §7 ust. 3 pkt 3 wzorca umowy przedwstępnej znajduje się postanowienie o treści:

Wypowiedzenie umowy w trybie wskazanym w ustępie poprzednim możliwe jest wyłącznie w przypadku naruszenia jej istotnych postanowień, do których zalicza się:

Pkt 3 Wystąpienie różnicy pomiędzy deklarowaną powierzchnią wewnętrzną Lokalu wynikająca z postanowień § 1 pkt. 1 niniejszej Umowy a powierzchnia wewnętrzną Lokalu ustaloną na podstawie pomiarów powykonawczych przekraczającej 5%.

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Stosownie do art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, ochrona interesów przedsiębiorców i konsumentów podejmowana jest w interesie publicznym. Podstawą ingerencji Prezesa Urzędu jest uprzednie ustalenie, że doszło do naruszenia interesów zbiorowości, a nie wprost poszczególnych, indywidualnych uczestników rynku. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 maja 2001r. sygn. akt I CKN 1217/98 stwierdził, że w odniesieniu do konsumentów ustawa chroni ich interesy jako zjawiska o charakterze instytucjonalnym, zbiorowym, a nie indywidualnym czy nawet grupowym w rozumieniu sumy indywidualnych interesów konsumentów. Działaniami antykonsumenckimi są więc jedynie takie działania, które dotyczą sfery interesów szerszego kręgu uczestników rynku.

W ocenie Prezesa Urzędu, rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny. Wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy skorzystali lub mogli skorzystać z oferty Dewelopera dotyczącej zawarcia umowy deweloperskiej albo przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego. Działania Dewelopera nie dotyczą więc interesów poszczególnych osób, których sprawy miałyby charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, ale kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna. Naruszenie interesu publicznoprawnego przejawia się tym samym w naruszeniu zbiorowego interesu konsumentów. W niniejszej sprawie istnieje więc możliwość poddania zachowania Spółki dalszej ocenie pod kątem stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Ocenę tę poprzedzić należy stwierdzeniem, że Spółka jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Przepis ten za przedsiębiorcę uznaje m.in. przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (t.j. Dz.U. z 2010r. nr 220, poz. 1447 ze zm.). Natomiast w myśl art. 4 ust. 1 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Deweloper jest spółką prawa handlowego wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzącą we własnym imieniu działalność gospodarczą polegającą m.in. na realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Nie ulega zatem wątpliwości, iż posiada on status przedsiębiorcy w rozumieniu powoływanego powyżej art. 4 pkt 1 ustawy i tym samym przy wykonywaniu działalności gospodarczej Deweloper podlega rygorom określonym w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów, a jego działania mogą podlegać ocenie w aspekcie naruszenia zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione - 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.

Przytoczony przepis jako przesłanki warunkujące możliwość wydania decyzji przez Prezesa Urzędu wskazuje: **uprawdopodobnienie** naruszenia zakazu określonego w art. 24

ustawy oraz **zobowiązanie się przedsiębiorcy**, któremu jest zarzucane takie naruszenie, do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniu.

Z uwagi na złożenie przez Spółkę wniosku o wydanie decyzji na podstawie art. 28 ustawy niezbędne jest rozważenie, czy wskazane w tym przepisie warunki zaistniały w odniesieniu do działań i zobowiązań ww. przedsiębiorcy.

W pierwszej kolejności rozważenia wymaga, czy stosowanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów zostało uprawdopodobnione na obecnym etapie postępowania.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ww. ustawy, zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Art. 24 ust. 2 ustawy stanowi, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działania przedsiębiorcy.

W świetle powołanych przepisów, praktykami naruszającymi zbiorowe interesy konsumentów są zachowania przedsiębiorców, które spełniają łącznie dwa warunki: są **bezprawne i naruszają zbiorowe interesy konsumentów**.

Uprawdopodobnienie bezprawności

Jako bezprawne należy kwalifikować zachowania sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego lub dobrymi obyczajami, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia bezprawności działania wystarczy, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa (por. Komentarz do ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji pod red. Janusza Szwai, Wyd. CH Beck, Warszawa 2000r., str. 117-118). Bezprawność ma charakter obiektywny, niezależny od wystąpienia szkody i zamiaru podmiotu dopuszczającego się bezprawnych działań.

Bezprawność praktyki opisanej w pkt I. sentencji decyzji Prezes Urzędu wywodzi z naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zgodnie z którym przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działania przedsiębiorcy, w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kpc.

Rozważając kwestię bezprawności ww. zachowania Dewelopera, zwrócić należy uwagę, iż Prezes Urzędu może stwierdzić stosowanie wyżej opisanej praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów także w odniesieniu do przedsiębiorcy, który nie był stroną postępowania sądowego zakończonego wpisaniem danej klauzuli do rejestru niedozwolonych postanowień umownych. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 2 grudnia 2005r. sygn. akt VI ACa 760/05 podkreślił, że praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest posługiwanie się postanowieniem wpisanym do rejestru w oderwaniu od zagadnienia, czy wpis do rejestru powstał w związku ze stosowaniem wzorca umowy przez podmiot, co do którego bada się stosowanie praktyki. Naruszenie interesów konsumentów może nastąpić, jak wskazał Sąd, w wyniku działań podmiotów, które stosują klauzule abuzywne już wpisane do rejestru, przy czym wpis taki związany był z działaniami innych przedsiębiorców.

Przedstawione powyżej stanowisko potwierdza uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2006r. sygn. akt III SZP 3/2006, w której uznano, że *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 Kodeksu postępowania cywilnego, może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23a¹. Odwołując się do argumentów o charakterze celowościowym oraz kierując się potrzebą zapewnienia skuteczności tego przepisu, Sąd Najwyższy podkreślił, że praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów obejmuje również przypadki wprowadzenia jedynie zmian kosmetycznych, polegających na przedstawieniu szyku wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. 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.

Nie jest więc konieczna dokładna, literalna zbieżność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Niedozwolone będą również takie postanowienia umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o jej wykładnię.

Pkt I.1. sentencji decyzji

W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienie wskazane w pkt I.1. sentencji niniejszej decyzji jest zbieżne w swej treści z postanowieniem wpisanym do rejestru niedozwolonych postanowień umownych w pozycji 3533 o treści: *"Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń określonych w art. 12 Ustawy"*

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: SOKiK) w uzasadnieniu wyroku, w którym uznał klauzulę wpisaną w pozycji 3533 rejestru za niedozwoloną (wyrok z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt: XVII AmC 2051/09), stwierdził, że takie postanowienie „uniemożliwia konsumentom będącym właścicielami lokali wykonywanie praw właścicielskich wynikających z przepisów ustawy o własności lokali. Konsumentom zostaje z góry narzucony sposób zagospodarowania tej części nieruchomości i rezygnację z ewentualnych zysków powstałych z tytułu eksploatacji, bez prawa podejmowania decyzji w tym względzie”. Zakwestionowane postanowienie, w podobny sposób jak wyżej wskazana klauzula z pozycji 3533 rejestru, narzuca właścicielom lokali określony sposób zagospodarowania części nieruchomości i zmierza do pozbawienia ich możliwości decydowania o nim.

Konkludując, przytoczona w pkt I.1. sentencji decyzji klauzula mieści się w hipotezie postanowienia wpisanego do rejestru pod numerem 3533, a w konsekwencji uprawdopodobniona została bezprawność jej stosowania przez Dewelopera w obrocie konsumenckim.

Pkt I.2. sentencji decyzji

¹ w obowiązującej obecnie ustawie z dnia 16.02.2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów, praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów uregulowana została w art. 24.

W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienie wskazane w pkt I.2. sentencji niniejszej decyzji jest zbieżne w swej treści z klauzulą wpisaną m.in. w pozycji 1540 rejestru. Wyrokiem z dnia 12 listopada 2007 r. (sygn. akt: XVII AmC 108/07) SOKiK uznał za niedozwoloną klauzulę o treści: „Strony zgodnie oświadczają, że: - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr... po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 niniejszej umowy nie będzie przekraczać 3%, przez co strony rozumieją zarówno zmniejszenie, jak i zwiększenie powierzchni, to cena za lokal mieszkalny określona w par. 3 pkt 1 lit. a) nie ulegnie zmianie, - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego, po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 nin. umowy będzie przekraczać 3% to cena za mieszkanie zostanie wyliczona jako stosunek ceny powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/, opisanego w par. 2 pkt 1 i powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/ po dokonany obmiarze.”(pozycja 1540 rejestru). W uzasadnieniu tego wyroku SOKiK wskazał m.in., że tej treści postanowienia kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami oraz rażąco naruszają jego interesy w rozumieniu art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego. W opinii SOKiK, zastosowanie takich klauzul powoduje, że konsument będzie zobowiązany do zaakceptowania faktu, że powierzchnia zakupionego lokalu jest inna od powierzchni przewidzianej w umowie. SOKiK stwierdził, że w rażącej sprzeczności z interesem konsumenta stoi możliwość przeniesienia na niego własności mieszkania o mniejszej powierzchni niż to, za które zapłacił. SOKiK uznał zarazem, że w zakresie w jakim postanowienie przyznaje przedsiębiorcy uprawnienie do zmiany ceny po zawarciu umowy, bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy, spełnia przesłanki klauzuli niedozwolonej z art. 385³ pkt 20 Kodeksu cywilnego.

Postanowienie o podobnej treści znajduje się również pod pozycją 3665 rejestru. Podstawą tego wpisu był wyrok SOKiK z dnia 27 grudnia 2011 r. (sygn. akt: XVII AmC 77/11), w którym za niedozwoloną uznana została klauzula o treści: "Stronie zobowiązanej do kupna przysługuje prawo do odstąpienia od zakupu danego lokalu mieszkalnego w terminie do 3 dni po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego w przypadku, gdyby powierzchnia przedmiotowego lokalu mieszkalnego różniła się od powierzchni zakładanej w projekcie o więcej niż +/- 5%".

Zakwestionowane postanowienie stosowane przez Spółkę pozbawia konsumenta prawa do odstąpienia od umowy w razie zmian powierzchni nieprzekraczających 5%, a zatem kreuje analogiczną sytuację do tej przewidzianej ww. postanowieniami wpisanym do rejestru - konsumentowi nie będzie przysługiwało bowiem prawo do odstąpienia od umowy w przypadku gdy zmiana powierzchni lokalu nie przekroczy określonej wartości. Co za tym idzie, uprawdopodobniona została bezprawność działań Dewelopera w zakresie postanowienia wskazanego w pkt I.2 sentencji decyzji.

Uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowego interesu konsumentów

Do uznania, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z praktyką określoną w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów niezbędne jest ponadto uprawdopodobnienie, że bezprawne działanie Spółki godzące w interes konsumentów dotyczy zbiorowego interesu konsumentów.

Przesłanka naruszenia zbiorowych interesów konsumentów jest spełniona, gdy działanie lub zaniechanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów jako zbiorowości, rozumianej jako nieokreślonej i nieograniczonej grupy podmiotów, których nie da się zidentyfikować. W uzasadnieniu wyroku z dnia 10 kwietnia 2008r. sygn. akt III SK 27/07 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że gramatyczna wykładnia tego pojęcia prowadzi do wniosku, że chodzi o zachowanie przedsiębiorcy, które godzi w interesy grupy osób stanowiących określony zbiór. Rezultaty tej wykładni modyfikuje zastrzeżenie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma interesów indywidualnych. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że przy konstruowaniu pojęcia „zbiorowy interes konsumentów” nie można opierać się tylko i wyłącznie na tym, czy oceniana praktyka skierowana jest do nieoznaczonego z góry kręgu podmiotów. W ocenie Sądu, wystarczające powinno być ustalenie, że zachowanie przedsiębiorcy nie jest podejmowane w stosunku do zindywidualizowanych konsumentów, lecz względem członków danej grupy (określonego kręgu podmiotów), wyodrębnionych spośród ogółu konsumentów za pomocą wspólnego dla nich kryterium. Sąd Najwyższy uznał, że *praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest (...) takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalność zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy, do której adresowane są zachowania przedsiębiorcy, w taki sposób, że potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy.*

Interes konsumentów należy rozumieć jako interes prawny (a nie faktyczny), a więc uznany przez ustawodawcę jako zasługujący na ochronę i zabezpieczenie. Pod tym pojęciem należy rozumieć zarówno *stricte* ekonomiczne interesy konsumentów (o wymiarze majątkowym), jak również prawo konsumentów do uczestniczenia w przejrzystych i niezakłóconych przez przedsiębiorcę warunkach rynkowych, zapewniających konsumentom możliwość dokonywania transakcji przy całkowitym zrozumieniu, jaki jest ich rzeczywisty sens ekonomiczny i prawny na etapie przedkontraktowym i w czasie wykonywania umowy.

Zdaniem Prezesa Urzędu, praktyka Spółki może godzić w interesy nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zidentyfikować, tj. wszystkich aktualnych i przyszłych nabywców lokali mieszkalnych, będących stroną umowy z Deweloperem. W ocenie Prezesa Urzędu, naruszone mogą być przede wszystkim ich interesy ekonomiczne, poprzez pozbawienie ich prawa do odstąpienia od umowy w razie zmian powierzchni nieprzekraczających określonej wartości oraz czerpania korzyści ze wspólnych części nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, Prezes Urzędu uznał za uprawdopodobnioną drugą przesłankę zarzuconej Deweloperowi praktyki, tj. naruszenie zbiorowego interesu konsumentów. Możliwe jest tym samym stwierdzenie, że uprawdopodobnione zostało naruszenie przez Dewelopera zakazu określonego w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Przyjęcie zobowiązania

Wnosząc o wydanie decyzji w trybie art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Deweloper zobowiązał się do zmiany zakwestionowanej praktyki poprzez usunięcie zakwestionowanych klauzul ze stosowanych wzorców umowy oraz do wyeliminowania zakwestionowanych postanowień z obowiązujących umów, przez zaproponowanie klientom - konsumentom zawarcia stosownych aneksów.

W ocenie Prezesa Urzędu, ww. zobowiązanie prowadzi bezpośrednio do zaniechania bezprawnych działań i zmierza do zapobieżenia tym naruszeniom, a tym samym spełnione zostały warunki niezbędne do wydania decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Z uwagi na powyższe, Prezes Urzędu nałożył na Dewelopera obowiązek wykonania wyżej opisanych zobowiązań, obligując Dewelopera – stosownie do art. 28 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów – do ich wykonania w terminie dwóch miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy, Prezes Urzędu nałożył na Dewelopera obowiązek przekazania informacji o realizacji zobowiązań nałożonych w punkcie I sentencji decyzji w terminie trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Mając na uwadze powyższe, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt I i 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 dwóch tygodni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Poznaniu.

z upoważnienia Prezesa
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury UOKiK w Poznaniu
Jarosław Krüger

Otrzymuje:

- 1) „DZIESIĄTA CZERWONA TOREBKA SPÓŁKA AKCYJNA” S.K.A.,
ul. Taczaka 13, 61-819 Poznań
- 2) a/a