



PREZES

URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW

DELEGATURA UOKIK W GDAŃSKU

RGD.61-16/10/MLM

Gdańsk, dnia 27 grudnia 2010r.

DECYZJA NR RGD. 26/2010

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 zmianami) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy, w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, PO UPRAWDOPODOBNIENIU, w toku postępowania wszczętego z urzędu, stosowania przez przedsiębiorcę EKOLAN SA z siedzibą w Gdyni praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów poprzez umieszczenie we wzorcach umownych o nazwie:

1. „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego i Udziału we Współwłasności Nieruchomości” – inwestycja Osiedle Południowe oraz „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego i Udziału we Współwłasności Nieruchomości” – inwestycja Osiedle Miłe Mieszkania, następujących postanowień, o treści:

„Ekolanowi przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli: - opóźnienie Klientów w zapłaceniu którejkolwiek z zaliczek na poczet Ceny Sprzedaży Lokalu... przekroczy 90 dni”,

„Przelew przez Klientów jakiegokolwiek ich wiarytelności, wynikającej lub mogącej powstać z niniejszej umowy, nie może nastąpić bez zgody Ekolanu, wyrażonej - pod rygorem nieważności – na piśmie”,

2. „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego” – inwestycja Gardenia II, następujących postanowień, o treści:

„Ekolanowi przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli:
- zwłoka Klientów w zapłaceniu którejkolwiek z zaliczek, jak i pozostałości na poczet Ceny Sprzedaży... przekroczy 90 dni”,

„Przelew przez Klientów jakiegokolwiek ich wiarytelności, wynikającej lub mogącej powstać z niniejszej umowy, nie może nastąpić bez zgody Ekolanu, wyrażonej - pod rygorem nieważności – na piśmie”,

3. „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego i Udziału we Współwłasności Nieruchomości oraz Udziałów w Nieruchomościach” – inwestycja Miłe XV Etap-lokal, następujących postanowień, o treści:

„Ekolanowi przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli: - opóźnienie Klientów w zapłaceniu którejkolwiek z zaliczek na poczet Ceny Sprzedaży Lokalu... przekroczy 90 dni”,

„Przelew przez Klientów jakiegokolwiek ich wiarygodności, wynikającej lub mogącej powstać z niniejszej umowy, nie może nastąpić bez zgody Ekolanu, wyrażonej - pod rygorem nieważności – na piśmie”,

4. „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego i Udziału we Współwłasności Nieruchomości” – inwestycja Apartamenty na Polanie, następujących postanowień, o treści:

„Ekolanowi przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli: - zwłoka Klienta w zapłaceniu którejkolwiek z zaliczek na poczet Ceny Sprzedaży Lokalu... przekroczy 90 dni”,

„Przelew przez Klienta jakiegokolwiek jego wiarygodności, wynikającej lub mogącej powstać z niniejszej umowy, nie może nastąpić bez zgody Ekolanu, wyrażonej - pod rygorem nieważności – na piśmie”, które są tożsame z postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, oraz PO ZOBOWIĄZANIU SIĘ przez przedsiębiorcę: EKOLAN SA z siedzibą w Gdańsku do podjęcia działań zmierzających do zaniechania naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, poprzez:

- a) usunięcie ze stosowanego wzorca umownego kwestionowanych przez Prezesa UOKiK postanowień,
- b) wyeliminowanie z obrotu kwestionowanych przez Prezesa UOKiK postanowień poprzez przedstawienie klientom oferty zmiany już zawartych i wykonywanych umów, nakłada się na przedsiębiorcę obowiązek wykonania zobowiązań, o których mowa w punktach a) i b) w terminie miesiąca od daty uprawomocnienia się decyzji.

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zmianami), stosownie do art. 33 ust. 6 ww. ustawy i § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009r. 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 przedsiębiorcę: EKOLAN SA z siedzibą w Gdańsku obowiązek przekazania informacji dotyczącej wykonania zobowiązań, o których mowa w punkcie I sentencji decyzji, w terminie dwóch miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji.

III. Na podstawie art.105 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 83 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 ze zmianami), w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu, przeciwko przedsiębiorcy: EKOLAN SA z siedzibą w Gdańsku, umarza się postępowanie w sprawie stosowania przez przedsiębiorcę praktyki określonej w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, a polegającej na stosowaniu we wzorcach umownych:

- 1) „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego i Udziału we Współwłasności Nieruchomości” – inwestycja Osiedle Południowe oraz „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego i Udziału we Współwłasności Nieruchomości” – inwestycja Osiedle Miłe Mieszkania, postanowienia, o treści:

„Klienci zobowiązują się zwrócić Ekolanowi wszelkie koszty poniesione przez niego w związku z korzystaniem przez nich z Lokalu oraz koszty utrzymania porządku na nieruchomości Wspólnej, w szczególności zaś należności medialne (woda, ścieki, elektryczność), a ponadto – w części przypadającej na Lokal – koszty zarządzania, lub administrowania zespołem budynków ...Zobowiązanie, o którym mowa w zdaniu poprzednim ciąży na Klientach od dnia wydania im Lokalu...”,

- 2) „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego” – inwestycja Gardenia II, postanowienia, o treści:

„Klienci zobowiązują się zwrócić Ekolanowi wszelkie koszty poniesione przez niego w związku z korzystaniem przez Klientów z Lokalu, w szczególności należności medialne (woda, ścieki, elektryczność), a ponadto – w części przypadającej na Lokal – koszty zarządzania budynkami ...oraz – koszty utrzymania porządku na Nieruchomości Wspólnej. Zobowiązanie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym ciąży na Klientach od dnia wydania im Lokalu...”,

- 3) „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego i Udziału we Współwłasności Nieruchomości” – inwestycja Apartamenty na Polanie, postanowienia, o treści:

„Klient zobowiązuje się zwrócić Ekolanowi wszelkie koszty poniesione przez niego w związku z korzystaniem przez niego z Lokalu (w szczególności należności medialne - woda, ścieki, elektryczność, ciepło, sygnał telekomunikacyjny), a ponadto – w części przypadającej na Klienta – koszty zarządzania Budynkiem i Nieruchomością Wspólną ...Zobowiązanie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym ciąży na Kliencie od dnia wydania mu Loka lu...”.

UZASADNIENIE

W roku 2010 Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany również Prezesem UOKiK, Prezesem Urzędu lub organem antymonopolowym) przeprowadził badanie rynku usług deweloperskich. W ramach prowadzonego badania Delegatura UOKiK w Gdańsku poddała analizie wzorce umowne stosowane w obrocie konsumenckim przez przedsiębiorców działających na terenie jej właściwości miejscowej.

W toku badania Prezes Urzędu ustalił, iż przedsiębiorca EKOLAN SA z siedzibą w Gdyni (zwany dalej EKOLAN lub Spółka), we wzorcach umownych pod nazwą: „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego i Udziału we Współwłasności Nieruchomości”, „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego i Udziału we Współwłasności Nieruchomości oraz Udziałów w Nieruchomościach” oraz „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego”, stosuje postanowienia, których treści można uznać za tożsame z postanowieniami wzorców umownych, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o których mowa w art. 479⁴⁵ kodeksu postępowania cywilnego (zwanego dalej Rejestrem).

W związku z powyższym, postanowieniem nr 209 z dnia 25 października 2010r. – wszczęte zostało z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez przedsiębiorcę EKOLAN SA z siedzibą w Gdyni, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, zdefiniowanej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.) [zw. dalej także ustawą o ochronie (...) lub ustawą antymonopolową] polegającej na umieszczeniu we wzorcach umownych pn.:

- 1) „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego i Udziału we Współwłasności Nieruchomości” – inwestycja Osiedle Południowe oraz „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego i Udziału we Współwłasności Nieruchomości” – inwestycja Osiedle Miłe Mieszkania, następujących postanowień, o treści:

„Klienci zobowiązują się zwrócić Ekolanowi wszelkie koszty poniesione przez niego w związku z korzystaniem przez nich z Lokalu oraz koszty utrzymania porządku na nieruchomości Wspólnej, w szczególności zaś należności medialne (woda, ścieki, elektryczność), a ponadto – w części przypadającej na Lokal – koszty zarządzania, lub administrowania zespołem budynków ...Zobowiązanie, o którym mowa w zdaniu poprzednim ciąży na Klientach od dnia wydania im Lokalu...”,

„Ekolanowi przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli:

- opóźnienie Klientów w zapłaceniu którejkolwiek z zaliczek na poczet Ceny Sprzedaży Lokalu... przekroczy 90 dni”,

„Przelew przez Klientów jakiegokolwiek ich wierzytelności, wynikającej lub mogącej powstać z niniejszej umowy, nie może nastąpić bez zgody Ekolanu, wyrażonej - pod rygorem nieważności – na piśmie”,

- 2) „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego” – inwestycja Gardenia II, następujących postanowień, o treści:

„Klienci zobowiązują się zwrócić Ekolanowi wszelkie koszty poniesione przez niego w związku z korzystaniem przez Klientów z Lokalu, w szczególności należności medialne (woda, ścieki, elektryczność), a ponadto – w części przypadającej na Lokal – koszty zarządzania budynkami ...oraz – koszty utrzymania porządku na Nieruchomości Wspólnej. Zobowiązanie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym ciąży na Klientach od dnia wydania im Lokalu...”,

„Ekolanowi przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli:

- zwłoka Klientów w zapłaceniu którejkolwiek z zaliczek, jak i pozostałości na poczet Ceny Sprzedaży... przekroczy 90 dni”,

„Przelew przez Klientów jakiegokolwiek ich wierzytelności, wynikającej lub mogącej powstać z niniejszej umowy, nie może nastąpić bez zgody Ekolanu, wyrażonej - pod rygorem nieważności – na piśmie”,

- 3) „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego i Udziału we Współwłasności Nieruchomości oraz Udziałów w Nieruchomościach” – inwestycja Miłe XV Etap-lokal, następujących postanowień, o treści:

„Ekolanowi przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli:

- opóźnienie Klientów w zapłaceniu którejkolwiek z zaliczek na poczet Ceny Sprzedaży Lokalu... przekroczy 90 dni”,

„Przelew przez Klientów jakiegokolwiek ich wierzytelności, wynikającej lub mogącej powstać z niniejszej umowy, nie może nastąpić bez zgody Ekolanu, wyrażonej - pod rygorem nieważności – na piśmie”,

- 4) „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego i Udziału we Współwłasności Nieruchomości” – inwestycja Apartamenty na Polanie, następujących postanowień, o treści:

„Klient zobowiązuje się zwrócić Ekolanowi wszelkie koszty poniesione przez niego w związku z korzystaniem przez niego z Lokalu (w szczególności należności medialne - woda, ścieki, elektryczność, ciepło, sygnał telekomunikacyjny), a ponadto – w części przypadającej na Klienta – koszty zarządzania Budynkiem i Nieruchomością Wspólną ...Zobowiązanie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym ciąży na Kliencie od dnia wydania mu Loka lu...” „Ekolanowi przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli:

- zwłoka Klienta w zapłaceniu którejkolwiek z zaliczek na poczet Ceny Sprzedaży Lokalu... przekroczy 90 dni”,

„Przelew przez Klienta jakiegokolwiek jego wierzytelności, wynikającej lub mogącej powstać z niniejszej umowy, nie może nastąpić bez zgody Ekolanu, wyrażonej - pod rygorem nieważności – na piśmie”,

które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym stanowi art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego.

W toku postępowania, Prezes Urzędu zaliczył, postanowieniem nr 210, z dnia 25 października 2010r., w poczet dowodów materiały z przeprowadzonej wcześniej kontroli wzorców umownych.

Odnosząc się do zarzutów postawionych w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, przedsiębiorca, pismem z dnia 12 listopada 2010r., przedstawił propozycje zmian kwestionowanych zapisów umownych. Dodatkowo pismem z dnia 29 listopada 2010r., EKOLAN, powołując się na art. 28 ustawy o ochronie (...), przedstawił zobowiązane do podjęcia działań zmierzających do zaniechania naruszania interesów konsumentów. Spółka zobowiązała się m.in. do:

usunięcia ze stosowanych wzorców umownych postanowień, o treści: „Przelew przez Klienta jakiegokolwiek jego wierzytelności, wynikającej lub mogącej powstać z niniejszej umowy, nie może nastąpić bez zgody Ekolanu, wyrażonej - pod rygorem nieważności – na piśmie”,

zmianę postanowień, o treści: „Ekolanowi przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli zwłoka Klienta w zapłaceniu którejkolwiek z zaliczek na poczet Ceny Sprzedaży Lokalu... przekroczy 90 dni”, w ten sposób, że w nowych wzorcach umownych Spółka będzie uprawniona do odstąpienia od umowy dopiero po upływie dodatkowego (30 dniowego) terminu na uregulowanie zobowiązań, przez klienta,

wyeliminowania z obrotu kwestionowanych przez Prezesa UOKiK postanowień poprzez przedstawienie klientom oferty zmiany już zawartych i wykonywanych umów.

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

EKOLAN SA została zarejestrowana w KRS pod nr 0000012266. W zakresie działania przedsiębiorcy jest m.in. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych.

Aktualnie EKOLAN realizuje i oferuje klientom możliwość nabycia lokalu na terenie następujących inwestycji:

- Osiedle Południowe w Gdańsku,
- Osiedle Miłe Mieszkania w Gdańsku,
- Gardenia w Gdańsku,
- Miłe Domy w Gdańsku,
- Apartament na Polanie w Gdyni. Aktualnie sprzedaż lokali mieszkalnych inwestycji (budynek nr 11) prowadzi Spółka Ekolan Inwestycje Sp. z o.o. ANP spółka komandytowa z siedzibą w Gdyni. Natomiast Ekolan SA, w roku 2010, sprzedał osiem mieszkań w tej inwestycji. Obecnie pięć umów nie zostało jeszcze wykonanych.

W kontaktach z klientami przedsiębiorca posługuje się projektami umów, które następnie konsumenci podpisują chcąc skorzystać z usług /oferty/ tego przedsiębiorcy.

Projekty umów przedstawiane konsumentom, przygotowane z góry przed zawarciem umowy, zawierają gotowe jednolite postanowienia, wpisywane następnie do konkretnych umów podpisywanych z klientami, stanowiąc tym samym wzorzec umowy w rozumieniu art. 384 § 1 k.c.

Stosowane przez przedsiębiorcę, projekty wzorców umownych pod nazwą „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego i Udziału we Współwłasności Nieruchomości” oraz „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego i Udziału we Współwłasności Nieruchomości”, zawierają między innymi następujące postanowienia:

1. „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego i Udziału we Współwłasności Nieruchomości” – inwestycja Osiedle Południowe oraz „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego i Udziału we Współwłasności Nieruchomości” – inwestycja Osiedle Miłe Mieszkania, następujących postanowień, o treści:

„Klienci zobowiązują się zwrócić Ekolanowi wszelkie koszty poniesione przez niego w związku z korzystaniem przez nich z Lokalu oraz koszty utrzymania porządku na nieruchomości Wspólnej, w szczególności zaś należności medialne (woda, ścieki, elektryczność), a ponadto – w części przypadającej na Lokal – koszty zarządzania, lub administrowania zespołem budynków ...Zobowiązanie, o którym mowa w zdaniu poprzednim ciąży na Klientach od dnia wydania im Lokalu...”,

„Ekolanowi przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli: - opóźnienie Klientów w zapłaceniu którejkolwiek z zaliczek na poczet Ceny Sprzedaży Lokalu... przekroczy 90 dni”,

„Przelew przez Klientów jakiegokolwiek ich wierzytelności, wynikającej lub mogącej powstać z niniejszej umowy, nie może nastąpić bez zgody Ekolanu, wyrażonej - pod rygorem nieważności – na piśmie”,

2. „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego” – inwestycja Gardenia II, następujących postanowień, o treści:

„Klienci zobowiązują się zwrócić Ekolanowi wszelkie koszty poniesione przez niego w związku z korzystaniem przez Klientów z Lokalu, w szczególności należności medialne (woda, ścieki, elektryczność), a ponadto – w części przypadającej na Lokal – koszty zarządzania budynkami ...oraz – koszty utrzymania porządku na Nieruchomości Wspólnej. Zobowiązanie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym ciąży na Klientach od dnia wydania im Lokalu...”,

„Ekolanowi przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli:
- zwłoka Klientów w zapłaceniu którejkolwiek z zaliczek, jak i pozostałości na poczet Ceny Sprzedaży... przekroczy 90 dni”,

„Przelew przez Klientów jakiegokolwiek ich wierzytelności, wynikającej lub mogącej powstać z niniejszej umowy, nie może nastąpić bez zgody Ekolanu, wyrażonej - pod rygorem nieważności – na piśmie”,

3. „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego i Udziału we Współwłasności Nieruchomości oraz Udziałów w Nieruchomościach” – inwestycja Miłe XV Etap-lokal, następujących postanowień, o treści:

„Ekolanowi przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli: - opóźnienie Klientów w zapłaceniu którejkolwiek z zaliczek na poczet Ceny Sprzedaży Lokalu... przekroczy 90 dni”,

„Przelew przez Klientów jakiegokolwiek ich wierzytelności, wynikającej lub mogącej powstać z niniejszej umowy, nie może nastąpić bez zgody Ekolanu, wyrażonej - pod rygorem nieważności – na piśmie”,

4. „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego i Udziału we Współwłasności Nieruchomości” – inwestycja Apartamenty na Polanie, następujących postanowień, o treści:

„Klient zobowiązuje się zwrócić Ekolanowi wszelkie koszty poniesione przez niego w związku z korzystaniem przez niego z Lokalu (w szczególności należności medialne - woda, ścieki, elektryczność, ciepło, sygnał telekomunikacyjny), a ponadto – w części przypadającej na Klienta – koszty zarządzania Budynkiem i Nieruchomością Wspólną ...Zobowiązanie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym ciąży na Kliencie od dnia wydania mu Lokalu...”

„Ekolanowi przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli: - zwłoka Klienta w zapłaceniu którejkolwiek z zaliczek na poczet Ceny Sprzedaży Lokalu... przekroczy 90 dni”

„Przelew przez Klienta jakiegokolwiek jego wierzytelności, wynikającej lub mogącej powstać z niniejszej umowy, nie może nastąpić bez zgody Ekolanu, wyrażonej - pod rygorem nieważności – na piśmie”

W prowadzonym przez Prezesa Urzędu rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone zamieszczono następujące klauzule:

- pod nr 1375, o treści: „Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy.”
- pod nr 1643, o treści: „Kupujący zobowiązuje się ponieść koszty związane z administracją i eksploatacją budynku oraz koszty administracji i utrzymania urządzeń wspólnych budynku i nieruchomości gruntowej (...) w wysokości proporcjonalnej do udziału Kupującego w nieruchomości wspólnej, zgodnie z ustawą o własności lokalu.”
- pod nr 1732, o treści: „Zawarcie Umowy Przyrzeczonej w formie aktu notarialnego nastąpi po całkowitej zapłacie przez Kupującego Ceny Brutto określonej w niniejszej Umowie oraz po uprzednim, odpowiednim uiszczeniu kosztów o których mowa w punktach 10.2 oraz 10.3 niniejszej Umowy, w terminie nie dłuższym niż 6 (sześć) miesięcy od daty uzyskania przez Wykonawcę pozwolenia na użytkowanie.”
- pod nr 1501, o treści: „Nabywca może dokonać przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy za zgodą spółki.”

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

Możliwość rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów uzależniona jest od uprzedniego stwierdzenia, czy zagrożony został w niej interes publicznoprawny. Jeżeli przesłanka taka nie występuje, Prezes Urzędu nie jest upoważniony do realizacji zasadniczego celu ustawy, którym, zgodnie z zapisem art. 1 ust. 1, jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów.

W ocenie organu antymonopolowego rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się i dotyczy ochrony interesu szerszej grupy konsumentów, którzy są lub mogą być klientami skarżonego przedsiębiorcy. Zbiorowe interesy konsumentów podlegają ochronie przed

działaniami przedsiębiorców, które są sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami. EKOLAN jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zgodnie z którym, pod pojęciem tym rozumie się m.in. przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. Ustawa z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednolity: Dz. U. z 2007r. Nr 155, poz. 1095 ze zm.) w art. 4 stanowi, że:

1) Przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą.

2) Za przedsiębiorców uznaje się także wspólników spółki cywilnej w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej.

Skarżonemu przedsiębiorcy postawiono zarzut naruszenia art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Przepis art. 24 ust. 1 stanowi, że „Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.” Zgodnie z ust. 2 tego artykułu „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 1964r.

– Kodeks postępowania cywilnego [...]”.

Aby działania przedsiębiorcy mogły zostać uznane za sprzeczne z powołanym wyżej przepisem art. 24 ustawy antymonopolowej, należy wykazać, że spełniają one łącznie następujące przesłanki:

- ujawniają się w obrocie konsumenckim, a więc dotyczą relacji przedsiębiorca-konsument,
- stanowią działanie bezprawne,
- naruszają zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z art. 4 pkt 12 ustawy antymonopolowej i art. 22¹ Kodeksu cywilnego za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej nie związanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. W niniejszej sprawie fakt zawierania umów sprzedaży lokali mieszkalnych z konsumentami pozostaje poza sporem, co przesądza o uznaniu, iż pierwsza z ww. przesłanek jest spełniona.

Co do drugiej przesłanki, tj. bezprawności, rozumianej jako działanie sprzeczne z przepisami prawa podnieść należy, iż przedsiębiorcy postawiony został zarzut naruszenia art. 24 ust 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegający na stosowaniu w umowach zawieranych z konsumentami postanowień wzorca umowy, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego.

Zakaz stosowania postanowień wpisanych do Rejestru dotyczy nie tylko tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, lecz również innych przedsiębiorców. Art. 479⁴³ K.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie, tj. innych przedsiębiorców. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania wzorca umowy do Rejestru, prowadzonego przez Prezesa Urzędu. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w Rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego.

Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Powyższe stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06) stwierdził, iż „... stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w

Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)"'. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a u.o.k.ik. obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu 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 godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a u.o.k.ik. znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27, a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)"'.
Nie jest zatem konieczna dokładna oraz literalna identyczność klauzuli wpisanej do Rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Stąd też niedozwolone będą również postanowienia umów, mieszczące się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści tak samo godzi w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do Rejestru.

W zakresie punktu I sentencji decyzji, oceniana praktyka dotyczy stosowania postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ K.p.c.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane w niniejszym postępowaniu, postanowienia wzorców umownych stosowane przez Spółkę EKOLAN są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanymi do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, pod pozycjami np.: 1375; 1501.

Po pierwsze, zawarte we wzorcach:

- „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego i Udziału we Współwłasności Nieruchomości” – inwestycja Osiedle Południowe oraz „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego i Udziału we Współwłasności Nieruchomości” – inwestycja Osiedle Miłe Mieszkania, postanowienie, o treści:
 - o „Ekolanowi przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli:
 - opóźnienie Klientów w zapłaceniu którejkolwiek z zaliczek na poczet Ceny Sprzedaży Lokalu... przekroczy 90 dni”,
- „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego” – inwestycja Gardenia II, postanowienie, o treści:
 - o „Ekolanowi przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli:
 - zwłoka Klientów w zapłaceniu którejkolwiek z zaliczek, jak i pozostałości na poczet Ceny Sprzedaży... przekroczy 90 dni”,
- „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego i Udziału we Współwłasności Nieruchomości oraz Udziałów w Nieruchomościach” – inwestycja Miłe XV Etap-lokal, postanowienie, o treści:
 - o „Ekolanowi przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli:
 - opóźnienie Klientów w zapłaceniu którejkolwiek z zaliczek na poczet Ceny Sprzedaży Lokalu... przekroczy 90 dni”,
- „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego i Udziału we Współwłasności Nieruchomości” – inwestycja Apartamenty na Polanie, postanowienia, o treści:
 - o „Ekolanowi przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli:

- zwłoka Klienta w zapłaceniu którejkolwiek z zaliczek na poczet Ceny Sprzedaży Lokalu... przekroczy 90 dni”,

uznać należy, za wywołujące identyczne skutki prawne, jak klauzula umieszczona w Rejestrze, pod pozycją 1375.

Wyrokiem z dnia 28 stycznia 2008r. (sygn. akt XVII AmC 109/07) Sąd uznał za niedozwolone postanowienie, o treści: „Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby

jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiejkolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy”. W uzasadnieniu wyroku Sąd wskazał, że postanowienie to kształtuje prawa i obowiązki strony kupującej w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumentów z uwagi, na ustanowienie prawo sprzedającego do wypowiedzenia umowy bez uprzedniego wyznaczenia prawa stronie kupującej do wykonania ciężącego na niej obowiązku zapłaty należności. Zdaniem Sądu nie wyznaczenie dodatkowego terminu spełnienia świadczenia przez konsumenta stanowi naruszenie klauzuli generalnej wskazanej w art. 385¹ k.c.

Także i Spółka EKOLAN w opracowanym wzorcu umownym ustanowiła prawo do wypowiedzenia umowy bez przyznania swoim klientom/konsumentom dodatkowego terminu na uiszczenie należności, co jednocześnie przesądza, mimo różnic redakcyjnych, o możliwości uznania porównywalnych klauzul za tożsame.

Po drugie, zawarte we wzorcach:

- „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego i Udziału we Współwłasności Nieruchomości” – inwestycja Osiedle Południowe oraz „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego i Udziału we Współwłasności Nieruchomości” – inwestycja Osiedle Miłe Mieszkania, postanowienie, o treści:

„Przelew przez Klientów jakiejkolwiek ich wierzytelności, wynikającej lub mogącej powstać z niniejszej umowy, nie może nastąpić bez zgody Ekolanu, wyrażonej - pod rygorem nieważności – na piśmie”,

- „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego” – inwestycja Gardenia II, postanowienie, o treści:

„Przelew przez Klientów jakiejkolwiek ich wierzytelności, wynikającej lub mogącej powstać z niniejszej umowy, nie może nastąpić bez zgody Ekolanu, wyrażonej - pod rygorem nieważności – na piśmie”,

- „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego i Udziału we Współwłasności Nieruchomości oraz Udziałów w Nieruchomościach” – inwestycja Miłe XV Etap-lokal, postanowienie, o treści:

„Przelew przez Klientów jakiejkolwiek ich wierzytelności, wynikającej lub mogącej powstać z niniejszej umowy, nie może nastąpić bez zgody Ekolanu, wyrażonej - pod rygorem nieważności – na piśmie”,

- „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego i Udziału we Współwłasności Nieruchomości” – inwestycja Apartamenty na Polanie, postanowienie, o treści:

„Przelew przez Klienta jakiejkolwiek jego wierzytelności, wynikającej lub mogącej powstać z niniejszej umowy, nie może nastąpić bez zgody Ekolanu, wyrażonej - pod rygorem nieważności – na piśmie”,

zdaniem Prezesa Urzędu tożsame jest z klauzulą umieszczoną w rejestrze pod pozycją 1501.

Wyrokiem Sądu z dnia 17 października 2006r. (sygn. akt XVII AmC 122/05), za niedozwolone zostało uznanie postanowienie o treści: „Nabywca może dokonać przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy za zgodą spółki.”. W uzasadnieniu orzeczenia Sąd wskazał, że uzależnienie prawa konsumenta do dokonania przelewu wierzytelności od wyrażenia zgody przez przedsiębiorcę wiąże się z wykorzystaniem przez niego jego przewagi kontraktowej. Zdaniem Sądu takie zastrzeżenie dopuszczalne jest w umowach zawieranych przez dwa równorzędne podmioty, natomiast w przypadku umów zawieranych przez profesjonalnie działającego przedsiębiorcę z konsumentem, przy użyciu wzorca umownego, zastosowanie takiego postanowienia jest działaniem sprzecznym z dobrymi obyczajami i rażąco naruszającym interesy konsumenta.

Mając na uwadze powyższe przyjąć należy, że porównywane postanowienia wywołują identyczne skutki prawne dla konsumentów, warunkują bowiem prawa klienta do przelewu wierzytelności od decyzji/zgody przedsiębiorcy.

Reasumując uznać należy, iż kwestionowane postanowienia, zawarte we wskazanych wyżej wzorcach umownych, stosowanych przez Spółkę EKOLAN, mieszczą się w hipotezach wymienionych klauzul wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów ma miejsce wtedy, gdy działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów jako zbiorowości, to jest, sytuacji gdy skierowane jest nie tylko do wyodrębnionej indywidualnie grupy konsumentów, lecz szerszego nieograniczonego liczbowo kręgu osób, do których dotarła i dotrzeć może oferta przedsiębiorcy. W rozpatrywanej sprawie wyżej wymienione warunki zostały spełnione. Oferta usług deweloperskich zawierająca niedozwolone klauzule adresowana jest bowiem przez Spółkę, nie do ściśle zindywidualizowanego konkretnego konsumenta lecz do z góry nieokreślonej, niemożliwej do zidentyfikowania liczby kontrahentów – konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna.

Skoro zatem kwestionowane zapisy wzorca umowy są tożsame z klauzulą wpisaną do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, to posługiwanie się nimi w obrocie konsumenckim zgodnie z treścią art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów uznać należy za działanie bezprawne, stanowiące praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazać zaniechanie jej stosowania.

Stosownie do art. 28 ust. 1 ww. ustawy, jeżeli w toku postępowania w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1 tejże ustawy, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania – że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 tejże ustawy, 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, a stosownie do art. 28 ust. 2 ww. ustawy – może też określić termin ich wykonania.

Z kolei, odpowiednio do art. 28 ust. 3 ustawy, w decyzji, o której mowa w ust. 1 tego artykułu, Prezes UOKiK nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

Jak wykazano wcześniej, w okolicznościach przedmiotowej sprawy zostało uprawdopodobnione, że Spółka EKOLAN stosuje praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy antymonopolowej. Jednocześnie przedsiębiorca zobowiązał się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, poprzez :

usunięcia ze stosowanych wzorców umownych postanowień, o treści: „Przelew przez Klienta jakiegokolwiek jego wierzytelności, wynikającej lub mogącej powstać z

niniejszej umowy, nie może nastąpić bez zgody Ekolanu, wyrażonej - pod rygorem nieważności – na piśmie”,

zmianę postanowień, o treści: „Ekolanowi przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli zwłoka Klienta w zapłaceniu którejkolwiek z zaliczek na poczet Ceny Sprzedaży Lokalu... przekroczy 90 dni”, w ten sposób, że w nowych wzorcach umownych Spółka będzie uprawniona do odstąpienia od umowy dopiero po upływie dodatkowego (30 dniowego) terminu na uregulowanie zobowiązań, przez klienta,

wyeliminowanie z obrotu kwestionowanych przez Prezesa UOKiK postanowień poprzez przedstawienie klientom oferty zmiany już zawartych i wykonywanych umów.

W ocenie Prezesa Urzędu podjęte zobowiązanie w sposób wystarczający zabezpiecza i chroni interesy konsumentów.

Biorąc pod uwagę wymienione okoliczności orzeczono, jak w punkcie I sentencji.

Ponadto, organ antymonopolowy, w oparciu o zapis art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie (...) wyznaczył termin przekazania informacji o wykonaniu zobowiązania w terminie dwóch miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji. Mając to na uwadze orzeczono, jak w punkcie II sentencji.

III. Przedmiotem prowadzonego przez Prezesa Urzędu postępowania było również rozstrzygnięcie, czy w okolicznościach stanu faktycznego sprawy znajduje uzasadnienie zarzut stosowania przez EKOLAN praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów zdefiniowanej w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, a polegającej na stosowaniu we wzorcach umownych:

- „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego i Udziału we Współwłasności Nieruchomości” – inwestycja Osiedle Południowe oraz „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego i Udziału we Współwłasności Nieruchomości” – inwestycja Osiedle Miłe Mieszkania, postanowienia, o treści:

„Klienci zobowiązują się zwrócić Ekolanowi wszelkie koszty poniesione przez niego w związku z korzystaniem przez nich z Lokalu oraz koszty utrzymania porządku na nieruchomości Wspólnej, w szczególności zaś należności medialne (woda, ścieki, elektryczność), a ponadto – w części przypadającej na Lokal – koszty zarządzania, lub administrowania zespołem budynków ...Zobowiązanie, o którym mowa w zdaniu poprzednim ciąży na Klientach od dnia wydania im Lokalu...”,

- „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego” – inwestycja Gardenia II, postanowienia, o treści:

„Klienci zobowiązują się zwrócić Ekolanowi wszelkie koszty poniesione przez niego w związku z korzystaniem przez Klientów z Lokalu, w szczególności należności medialne (woda, ścieki, elektryczność), a ponadto – w części przypadającej na Lokal – koszty zarządzania budynkami ...oraz – koszty utrzymania porządku na Nieruchomości Wspólnej. Zobowiązanie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym ciąży na Klientach od dnia wydania im Lokalu...”,

- „Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego i Udziału we Współwłasności Nieruchomości” – inwestycja Apartamenty na Polanie, postanowienia, o treści:

„Klient zobowiązuje się zwrócić Ekolanowi wszelkie koszty poniesione przez niego w związku z korzystaniem przez niego z Lokalu (w szczególności należności medialne

- woda, ścieki, elektryczność, ciepło, sygnał telekomunikacyjny), a ponadto – w części przypadającej na Klienta – koszty zarządzania Budynkiem i Nieruchomością Wspólną ...Zobowiązanie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym ciąży na Kliencie od dnia wydania mu Loka-

których treść mogła rodzić domniemanie tożsamości z treściami klauzul wpisanych do re-lu...”, jestru postanowień niedozwolonych pod poz. 1643 i 1732.

Wyrokiem wydanym w dniu 24 marca 2009r., (sygn. akt XVII AmC 322/08) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone, postanowienie umowne o treści: "Kupujący zobowiązuje się ponieść koszty związane z administracją i eksploatacją budynku oraz koszty administracji i utrzymania urządzeń wspólnych budynku i nieruchomości gruntowej (...) w wysokości proporcjonalnej do udziału Kupującego w nieruchomości wspólnej, zgodnie z ustawą o własności lokalu".

Z kolei wyrokiem z dnia 31 sierpnia 2009r. (sygn. akt XVII AmC 334/09), za niedozwolone zostało uznane postanowienie o treści "Zawarcie Umowy Przynależonej w formie aktu notarialnego nastąpi po całkowitej zapłacie przez Kupującego Ceny Brutto określonej w niniejszej Umowie oraz po uprzednim, odpowiednim uiszczeniu kosztów o których mowa w punktach 10.2 oraz 10.3 niniejszej Umowy, w terminie nie dłuższym niż 6 (sześć) miesięcy od daty uzyskania przez Wykonawcę pozwolenia na użytkowanie." Przy czym z treści wyroku wynika, że koszty, o których tam mowa obejmują koszty „eksploatacji nieruchomości

wspólnej”. W uzasadnieniu tego wyroku Sąd stwierdził, że zapis ten „sprzeczny jest z przepisem art. 12 i 13 ustawy o własności lokali, nakładającej obowiązek pokrywania należności związanych z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości na właścicieli tych lokali”. Oba wskazane wyroki są prawomocne, a zacytowane wyżej postanowienia zostały wpisane do rejestru postanowień niedozwolonych odpowiednio pod pozycjami 1643 i 1732. Wyniki analizy porównawczej postanowienia wpisanego do Rejestru pod poz. 1643 z postanowieniem wzorca umowy, zakwestionowanym przez Prezesa UOKiK prowadzą jednak do wniosku, że obie klauzule nie mogą zostać uznane za tożsame. Należy bowiem zważyć, że w odniesieniu do klauzuli umieszczonej w Rejestrze pod poz. 1643 Sąd, orzekając o jej abuzywności, wskazał jednocześnie, że postanowienie to nie ma samodzielnego znaczenia i musi być oceniane w kontekście innej klauzuli wpisanej do pod numerem 1642 o treści: „Sprzedający zobowiązuje się odpłat-

nie prowadzić na koszt Kupującego zarząd i administrację przedmiotowej nieruchomości (budynku i gruntu), poczynwszy od dnia przekazania lokalu Kupującemu do użytkowania oraz przez okres 36 miesięcy od momentu ustanowienia odrębnej własności dla ostatniego lokalu mieszkalnego na osiedlu Chabrowym 2 etap. Powyższe obowiązki Sprzedający może przenieść na osobę trzecią." Uzasadniając wyrok z dnia 24 marca 2009r. (sygn. akt XVII AmC) Sąd wywiódł, że postanowienie to kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy, bowiem „poprzez treść zakwestionowanego postanowienia pozwany

zastrzega sobie niczym nieuzasadnione uprawnienie do sprawowania zarządu nad nieruchomością, którą zbył na rzecz swoich klientów”. Tak więc o abuzywności tego postanowienia przesądza przede wszystkim okoliczność i prawo do przyznania sobie przez dewelopera zarządu nieruchomością, albowiem z chwilą przeniesienia własności lokali na konsumentów tworzą oni wspólnotę mieszkaniową, która jest uprawniona do nawiązywania stosunków z zarządcą na zasadzie dobrowolności. Dlatego też, w sytuacji gdy przedsiębiorca EKOLAN, w analizowanych i badanych wzorcach umowy nie przyznał sobie takich i identycznych uprawnień, jak te o których mowa w klauzuli o numerze 1642, to z uwagi na niesamodzielną charakter klauzuli wskazywanej przez Prezesa UOKiK nie ma uzasadnionych podstaw do dowodzenia tożsamości i identyczności powołanych wyżej zapisów wzorca umowy z klauzulą wpisaną do rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod numerem 1643.

Odnosząc się natomiast do oceny tożsamości analizowanego postanowienia wzorca umowy EKOLAN z klauzulą wpisaną do Rejestru pod numerem 1732, stwierdzić należy, iż treść tego postanowienia dotyczy wprowadzenia kosztów związanych z korzystaniem z nieruchomości wspólnej, jednakże tylko w zakresie określonego tamże związku pomiędzy możliwością zawarcia umowy przyrzeczonej i zapłaty tychże kosztów. Istotą zapisu jest więc uzależnienie zawarcia umowy przyrzeczonej od całkowitej zapłaty ceny nieruchomości oraz po uiszczeniu innych kosztów, w tym związanych z eksploatacją nieruchomości wspólnej. Rzecz nie dotyczy więc zasadności ponoszenia kosztów eksploatacji przez przyszłych właścicieli lokali, tylko przymusowego zobowiązania ich do rozliczania się z przedsiębiorcą z tytułu tych kosztów i powiązania tego rozliczenia z możliwością uzyskania tytułu własności do zajmowanych lokali. Co prawda, w uzasadnieniu do wyroku odnoszącego się do tej klauzuli umieszczono wywód kwestionujący prawo dewelopera do nakładania na konsumentów, nie będących jeszcze formalnie właścicielami odebranych lokali, obowiązku uiszczania należności związanych z utrzymaniem części wspólnych, tym niemniej, w ocenie Prezesa UOKiK, nie sposób uznać za zasadne stanowiska, iż w sytuacji gdy konsument korzysta z lokalu przed formalnym przeniesieniem na niego prawa własności, to wyłącznie przedsiębiorca zobligowany jest do ponoszenia wszystkich i w całości kosztów związanych z korzystaniem przez takiego lokatora z nieruchomości, które staną się częściami wspólnymi.

Mając na uwadze wszystkie wymienione okoliczności nie można uznać więc, że treści postanowień wpisanych do rejestru klauzul niedozwolonych pod pozycjami 1643 i 1732 są tożsame z treścią postanowień kwestionowanych w niniejszym postępowaniu, stosowanych przez Spółkę EKOLAN.

Zgodnie z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w sprawach nie uregulowanych w tej ustawie, do postępowania przed Prezesem Urzędu stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Artykuł 105 k.p.a. stanowi natomiast, że organ administracji państwowej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania, gdy z jakiegokolwiek przyczyny stało się ono bezprzedmiotowe. Bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego oznacza, że brak jest któregoś z elementów materialnego stosunku prawnego, a wobec tego nie można wydać decyzji załatwiającej sprawę przez rozstrzygnięcie co do jej istoty. Zarzut naruszenia art. 24 ust.1 i 2 pkt.1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów wymaga udowodnienia, że postanowienie wzorca umownego stosowane przez przedsiębiorcę jest tożsame z postanowieniem wzorca umowy uznanego za niedozwolone i wpisane do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ kpc. Skoro, przesłanka ta nie ma miejsca w okolicznościach sprawy, brakuje elementu materialnoprawnego warunkującego wydanie decyzji merytorycznej, a zatem postępowanie należy umorzyć jako bezprzedmiotowe na podstawie art. 105 §1 k.p.a, w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Na marginesie wyżej poczynionych rozważań wskazać jednak należy, że Prezes Urzędu rozstrzygając o umorzeniu postępowania w odniesieniu do jednego z postawionych zarzutów nie przeprowadził oceny analizowanego wyżej postanowienia, zawartego we wzorcach umownych EKOLAN, pod kątem jego zgodności z art. 385¹k.c. Organ antymonopolowy orzekł wyłącznie to, iż postanowienie to nie jest tożsame z postanowieniami umieszczonymi w rejestrze niedozwolonych postanowień umownych, pod pozycjami 1643 i 1732, co nie przesądza jeszcze o braku prawnych możliwości wystąpienia z pozwem o uznanie przedmiotowej klauzuli za niedozwolone postanowienie umowne, bowiem jego treść, w wersji stosowanej w zakwestionowanym wzorcu, może nosić znamiona abuzywności. Stąd orzeczono, jak w punkcie III sentencji.

Stosownie do treści art. 81 ust 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c., od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Gdańsku.

Otrzymuje:

EKOLAN SA
za pośrednictwem