



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

RWA-61-4/13/MS/AŻ

Warszawa, dn. 31 grudnia 2014 r.

DECYZJA RWA-29/2014

I. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko Robyg City Apartments Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

uznaje się za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów praktykę stosowaną przez Robyg City Apartments Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, polegającą na bezprawnym działaniu poprzez stosowanie we wzorcach umownych przedkładanych konsumentom postanowienia o treści:

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

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

które są postanowieniami uznanymi za niedozwolone klauzule umowne i wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz. U. z 2014 r., poz. 101 ze zm.), co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów – i stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 29 stycznia 2013 r. w zakresie pkt. I.1. sentencji niniejszej decyzji oraz z dniem 1 lipca 2014 r. w zakresie pkt. I.2. sentencji niniejszej decyzji.

II. Na podstawie art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 267 ze zm.) w zw. z art. 83 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) i stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko Robyg City Apartments Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, **umarza się jako bezprzedmiotowe** postępowanie wszczęte w związku z podejrzeniem, że ww. przedsiębiorca stosuje określoną w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów polegającą na stosowaniu we wzorcach umownych przedkładanych konsumentom postanowienia o treści:

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

które jest postanowieniem uznanym za niedozwoloną klauzulę umowną i wpisaną do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 101 ze zm.).

UZASADNIENIE

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

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

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

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

1.

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

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

- b) *KUPUJĄCY dwukrotnie nie przystąpi do umowy sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności Lokalu w wyznaczonym przez SPRZEDAJĄCEGO terminie.*
- c) *KUPUJĄCY nie przystąpi do odbioru technicznego Lokalu lub odmówi odbioru technicznego Lokalu.*
- 2) *W przypadku odstąpienia od umowy przez SPRZEDAJĄCEGO z przyczyn, o których mowa w ust. 1, KUPUJĄCY zobowiązuje się do zapłaty SPRZEDAJĄCEMU kary umownej w wysokości 2,5% Ceny Lokalu oraz udokumentowanych kosztów poniesionych przez SPRZEDAJĄCEGO w związku z niniejszą umową,*
2. *Wybudowanie Budynku nastąpi w terminie do dnia 30.04.2012 r., przy czym opóźnienie w wybudowaniu budynku do 90 dni po w/w terminie pozostaje bez wpływu na zobowiązanie finansowe Sprzedającego. Przez wybudowanie budynku należy rozumieć termin, w którym SPRZEDAJĄCY dokona zgłoszenia KUPUJĄCEMU Lokalu do odbioru technicznego. Podpisanie w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i jego sprzedaży wraz ze stosowanym udziałem w nieruchomości wspólnej nastąpi nie później niż w terminie do dnia 30.09.2012 r. W przypadku opóźnienia w wybudowaniu Budynku poniżej 90 dni w stosunku do terminu wskazanego w ust. 1 termin zawarcia umowy przenoszącej własność Lokalu ulega automatycznemu przesunięciu o termin opóźnienia w wybudowaniu Budynku,*
3. *Obsługa notarialna inwestycji prowadzona będzie w Kancelarii notarialnej wskazanej przez SPRZEDAJĄCEGO na terenie miasta Warszawy,*
4. *Strony zgodnie ustalają, że przeniesienie przez stronę kupującą praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz banku lub innego podmiotu, w którego statutowej działalności znajduje się udzielanie kredytów może nastąpić za uprzednią pisemną zgodą SPRZEDAJĄCEGO wyrażoną – pod rygorem nieważności – na piśmie, przy czym SPRZEDAJĄCY nie odmówi wyrażenia takiej zgody w przypadku, gdy przelew ten nie będzie obejmował kwot należnych SPRZEDAJĄCEMU w związku z rozwiązaniem niniejszej umowy,*

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

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

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

Robyg City w piśmie z dnia 13 czerwca 2013 r. wskazał, iż Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przeprowadził postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko Robyg Morena Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: Robyg Morena), które zakończyło się wydaniem w dniu 30 czerwca 2011 r. decyzji nr RGD-4/2011. W związku z tą decyzją Robyg Morena zaprzestał stosowania postanowień w niej zakwestionowanych i przekazał Prezesowi Urzędu wzorzec umowny niezawierający klauzul uznanych ww. decyzją za niedozwolone. Spółka wskazała, iż mając na uwadze treść art. 8 k.p.a. ustanawiającego zasadę pogłębiania zaufania obywateli do organów państwa wskazane przez Prezesa Urzędu klauzule abuzywne wskazane w decyzji z dnia 30 czerwca 2011 r. zostały usunięte ze wzorców umownych stosowanych przez wszystkie spółki z grupy deweloperskiej ROBYG. Robyg City wyjaśnił, iż badany w niniejszym postępowaniu wzorzec umowny został sporządzony zgodnie z decyzją Prezesa Urzędu z dnia 30 czerwca 2011 r. w przekonaniu, iż nie zawiera on klauzul abuzywnych. Deweloper wskazał również, iż w dniu 29 stycznia 2013 r. zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przyjęcia do stosowania nowego wzorca umowy przedwstępnej.

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

automatycznemu przesunięciu o termin opóźnienia w wybudowaniu Budynku oraz Obsługa notarialna inwestycji prowadzona będzie w Kancelarii notarialnej wskazanej przez SPRZEDAJĄCEGO na terenie miasta Warszawy Spółka wskazała, iż wzorzec umowy stosowany przez Robyg Morena Sp. z o.o. zawierał ww. postanowienia, jednak nie zostały one zakwestionowane przez Prezesa Urzędu podczas kontroli tych wzorców.

Spółka odnosząc się do stosowanego w obrocie konsumenckim postanowienia o treści: *Strony zgodnie ustalają, że przeniesienie przez stronę kupującą praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz banku lub innego podmiotu, w którego statutowej działalności znajduje się udzielanie kredytów może nastąpić za uprzednią pisemną zgodą SPRZEDAJĄCEGO wyrażoną – pod rygorem nieważności – na piśmie, przy czym SPRZEDAJĄCY nie odmówi wyrażenia takiej zgody w przypadku, gdy przelew ten nie będzie obejmował kwot należnych SPRZEDAJĄCEMU w związku z rozwiązaniem niniejszej umowy* podniosła, iż klauzula wpisana do rejestru powoływana przez Prezesa Urzędu w uzasadnieniu postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania dotyczy umownego zakazu przelewu wierzytelności, przy czym bez znaczenia jest osoba cesjonariusza. Przedmiotem przelewu, jak zauważył Robyg City, jest wierzytelność, tj. prawo podmiotowe wierzyciela do żądania od dłużnika świadczenia. Czym innym jest, w ocenie Dewelopera, przeniesienie praw lub obowiązków. Spółka podniosła, iż jest to pojęcie szersze i o ile przeniesienie prawa można utożsamiać z przeniesieniem wierzytelności, to już taka prawidłowość nie dotyczy obowiązków. Stosowane przez Dewelopera postanowienie wprowadza umowny zakaz nie przelewu wierzytelności, a przeniesienia praw lub obowiązków, co w ocenie Robyg City nie może być utożsamiane z wierzytelnością. W dodatku sprecyzowana jest osoba, na którą cedowane są prawa lub obowiązki – bank lub inna instytucja finansowa. Deweloper zwrócił również uwagę, iż przedmiotowa klauzula została wprowadzona w miejsce postanowienia zakwestionowanego przez Prezesa Urzędu w toku postępowania prowadzonego przeciwko Robyg Morena Sp. z o.o. Spółka podniosła, iż kwestionowane w niniejszym postępowaniu postanowienie zostało wprowadzone z uwagi na fakt, że powszechnie stosowaną przez banki formą zabezpieczeń kredytów udzielanych klientom na zakup mieszkania są umowy przelewu wierzytelności z umów przedwstępnych sprzedaży lokalu. Wierzytelności klienta w stosunku do Robyg City o zwrot wpłaconych kwot mogą powstać w przypadku odstąpienia lub rozwiązania umowy przedwstępnej. Spółka wskazała, iż dzięki zakwestionowanemu postanowieniu Deweloper zastrzegł sobie możliwość potrącenia z kwot wypłaconych

bankowi kwoty należne Robyng City m.in. z tytułu wprowadzenia zmian aranżacyjnych lokalu czy kar umownych.

Prezes Urzędu pismem z dnia 29 października 2014 r. wezwał Robyng City do przekazania informacji i dokumentów niezbędnych dla rozstrzygnięcia niniejszego postępowania. Spółka pismem z dnia 6 listopada 2014 r. udzieliła odpowiedzi na powyższe wezwanie. Robyng City poinformował, iż wzorzec umowny przekazany przy piśmie z dnia 13 czerwca 2013 r. stosowany był do dnia 30 czerwca 2014 r. Od dnia 1 lipca 2014 r. Spółka wprowadziła do obrotu nowy wzorzec umowny zatytułowany *Umowa przedwstępna sprzedaży nr...* Robyng City wskazał również, iż od dnia 8 października 2013 r. Spółka nie posiada w ofercie jakichkolwiek lokali mieszkalnych, a jedynie oferuje konsumentom lokale użytkowe.

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

Prezes UOKiK wydał decyzję częściową nr RWA-25/2014, w której nałożył na Spółkę obowiązek wykonania złożonego przez Dewelopera zobowiązania, a także przekazania, w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się tej decyzji, informacji o stopniu jego realizacji.

Do rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie pozostała kwestia zarzutów wskazanych w pkt. 2 – 4 sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania, gdzie Robyng City zarzucono stosowanie określonej w art. 24 ust. 1 i art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na stosowaniu postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. poprzez zawarcie we wzorcu umownym stosowanym przy zawieraniu umów z konsumentami następujących postanowień:

1. *Wybudowanie Budynku nastąpi w terminie do dnia 30.04.2012 r., przy czym opóźnienie w wybudowaniu budynku do 90 dni po w/w terminie pozostaje bez wpływu*

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

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

Robyg City został powiadomiony o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w niniejszym postępowaniu, jak również o możliwości zapoznania się z materiałem zgromadzonym w aktach sprawy w siedzibie Delegatury UOKiK w Warszawie.

Strona niniejszego postępowania nie skorzystała z prawa do zapoznania się z materiałem zgromadzonym w aktach sprawy.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje:

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

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

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

1. *Wybudowanie Budynku nastąpi w terminie do dnia 30.04.2012 r., przy czym opóźnienie w wybudowaniu budynku do 90 dni po w/w terminie pozostaje bez wpływu na zobowiązanie finansowe Sprzedającego. Przez wybudowanie budynku należy rozumieć termin, w którym SPRZEDAJĄCY dokona zgłoszenia KUPUJĄCEMU Lokalu do odbioru technicznego. Podpisanie w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i jego sprzedaży wraz ze stosowanym udziałem w nieruchomości wspólnej nastąpi nie później niż w terminie do dnia 30.09.2012 r. W przypadku opóźnienia w wybudowaniu Budynku poniżej 90 dni w stosunku do terminu wskazanego w ust. 1 termin zawarcia umowy przenoszącej własność Lokalu ulega automatycznemu przesunięciu o termin opóźnienia w wybudowaniu Budynku,*
2. *Obsługa notarialna inwestycji prowadzona będzie w Kancelarii notarialnej wskazanej przez SPRZEDAJĄCEGO na terenie miasta Warszawy,*
3. *Strony zgodnie ustalają, że przeniesienie przez stronę kupującą praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz banku lub innego podmiotu, w którego statutowej działalności znajduje się udzielanie kredytów może nastąpić za uprzednią pisemną zgodą SPRZEDAJĄCEGO wyrażoną – pod rygorem nieważności – na piśmie, przy czym SPRZEDAJĄCY nie odmówi wyrażenia takiej zgody w przypadku, gdy przelew ten nie będzie obejmował kwot należnych SPRZEDAJĄCEMU w związku z rozwiązaniem niniejszej umowy.*

W rejestrze niedozwolonych klauzul umownych prowadzonym przez Prezesa Urzędu na podstawie art. 479 (45) k.p.c. zostały wpisane następujące klauzule:

1. *Fronton zastrzega sobie prawo przesunięcia terminu zakończenia budowy, o jakim mowa w § 7 ust. 1 o nie więcej niż 60 dni bez prawa kierowania z tego tytułu roszczeń przez nabywcę* – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 100/05) i wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod pozycją 920,
2. *Strony zgodnie postanawiają, że Spółka odpowiedzialna jest za organizację procesu sprzedaży i tym samym przysługuje jej prawo wskazania szczegółowego terminu oraz miejsca (Kancelarii Notarialnej) zawarcia Umowy Sprzedaży, o czym Spółka zobowiązana jest powiadomić nabywcę z 14-dniowym wyprzedzeniem* – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09) i wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod pozycją 3529,
3. *Nabywca może dokonać przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy za zgodą spółki* – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 17 października 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 122/05) i wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod pozycją 1501.

Prezes Urzędu ustalił, iż postanowienie o treści: *Wybudowanie Budynku nastąpi w terminie do dnia 30.04.2012 r., przy czym opóźnienie w wybudowaniu budynku do 90 dni po w/w terminie pozostaje bez wpływu na zobowiązanie finansowe Sprzedającego. Przez wybudowanie budynku należy rozumieć termin, w którym SPRZEDAJĄCY dokona zgłoszenia KUPUJĄCEMU Lokalu do odbioru technicznego. Podpisanie w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i jego sprzedaży wraz ze stosowanym udziałem w nieruchomości wspólnej nastąpi nie później niż w terminie do dnia 30.09.2012 r. W przypadku opóźnienia w wybudowaniu Budynku poniżej 90 dni w stosunku do terminu wskazanego w ust. 1 termin zawarcia umowy przenoszącej własność Lokalu ulega automatycznemu przesunięciu o termin opóźnienia w wybudowaniu Budynku nie występuje w treści wzorca umownego wprowadzonego do obrotu konsumenckiego z dniem 29 stycznia 2013 r.*

Zgodnie z ustaleniami Prezesa Urzędu Spółka od dnia 1 lipca 2014 r. nie stosuje w obrocie konsumenckim postanowienia o treści: *Obsługa notarialna inwestycji prowadzona będzie w Kancelarii notarialnej wskazanej przez SPRZEDAJĄCEGO na terenie miasta Warszawy.*

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:

Naruszenie interesu publicznoprawnego

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

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

Naruszenie zakazu z art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Ust. 2 tego artykułu definiuje tę praktykę jako godzące w zbiorowe interesy konsumentów bezprawne działanie przedsiębiorcy. Zbiorowe interesy konsumentów podlegają zatem ochronie przed wymierzonymi w nie naruszeniami, polegającymi na sprzecznych z prawem działaniach przedsiębiorców.

Ustawodawca w art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów podał przykładowe zachowania przedsiębiorców, które naruszają zbiorowe interesy konsumentów. Pierwszą z trzech pozycji otwartego katalogu zakazanych praktyk stanowi stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

W świetle powyższego dane zachowanie może zostać uznane za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, gdy spełnione są równocześnie trzy przesłanki wyinterpretowane z art. 24 ust. 1 i 2 ww. ustawy:

1. kwestionowane działanie jest działaniem przedsiębiorcy,
2. zachowanie przedsiębiorcy nosi znamiona bezprawności,
3. praktyka godzi w zbiorowe interesy konsumentów.

Ad 1. Strona postępowania (przedsiębiorca)

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

prowadziła działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, jeżeli podejmuje dalsze działania podlegające kontroli koncentracji, o której mowa w art. 13, (d) związek przedsiębiorców w rozumieniu pkt 2 – na potrzeby przepisów dotyczących praktyk ograniczających konkurencję oraz praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

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

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

Ad 2. Bezprawność działań Robyg City Apartments Sp. z o.o.

Bezprawność, do której odwołał się ustawodawca wprowadzając do ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów definicję praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, należy rozumieć jako sprzeczność z prawem. Bezprawność działań przedsiębiorcy co do zasady wynika z naruszenia innych przepisów powszechnie obowiązujących, niemniej należy wskazać, iż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów w jednym przypadku identyfikuje wprost jako bezprawne działanie przedsiębiorcy polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru, prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Jak wskazał Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 25 marca 2004 r. (sygn. akt XVII Ama 51/03), w oparciu o art. 24 ust. 2 można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone,

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

Należy bowiem podnieść, iż stosowanie postanowienia, które po uznaniu go przez Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone zostało wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, jest prawnie zakazane. Prawomocny wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wydany po przeprowadzeniu kontroli abstrakcyjnej wzorca umowy, wskazujący treść postanowień wzorca umowy uznanych za niedozwolone i zakazujący ich wykorzystywania ma od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru niedozwolonych klauzul umownych skutek wobec osób trzecich (art. 479⁴³ k.p.c.). Przepis tego artykułu rozszerza zatem prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. *Artykuł ten dotyczy rozszerzonej prawomocności materialnoprawnej w znaczeniu podmiotowym. Chodzi o grupę przypadków takiej prawomocności, w których wyrok z powodu szczególnego charakteru przedmiotu procesu ma powagę rzeczy osądzonej dla wszystkich i przeciwko wszystkim. Przepis bowiem wyraźnie stanowi, iż wyrok ma skutek wobec osób trzecich, od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, wywołuje więc skutek erga omnes¹. Przepis art. 479⁴³ k.p.c. stanowiąc, iż wyrok ma skutek wobec osób trzecich, nie ogranicza w żaden sposób kategorii tych podmiotów. Lege non distinguente, wyrok ma skutek wobec wszystkich, tzn. zarówno wobec przedsiębiorcy, który klauzulę wprowadził do swoich wzorców umów, jak i do każdego innego przedsiębiorcy, stosującego własne warunki umów. Należy zatem przyjąć, że wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów od chwili wpisania klauzuli do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK wywiera skutek względem wszystkich uczestników obrotu, co oznacza, że żaden z podmiotów uczestniczących w obrocie prawnym nie może posługiwać się przedmiotowym postanowieniem.*

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06) jednoznacznie wskazał, iż *stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym*

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

mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Tym samym Sąd Najwyższy przesądził, iż stosowanie klauzuli tożsamej z klauzulą wpisaną do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, przez innego przedsiębiorcę, który nie był stroną lub uczestnikiem postępowania zakończonego wpisaniem danej klauzuli do rejestru, stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

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

W celu wykazania bezprawności działań Robyg City koniecznym jest zatem ustalenie, że Deweloper stosował wzorce umowne, których zapisy mieszczą się w hipotezie klauzul wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych.

Odnosząc powyższe uwagi do przedmiotowej sprawy należy zauważyć, co następuje:

Ad I.1.

Spółka we wzorcu umownym zatytułowanym *Umowa przedwstępna sprzedaży* stosowała postanowienie o treści:

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

Zdaniem Prezesa Urzędu treść wskazanego postanowienia stosowanego przez Robyg City jest tożsama z treścią postanowienia uznanego za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006 r., w sprawie o sygn. XVII AmC 100/05, wpisanego do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod pozycją 920, o treści:

Fronton zastrzega sobie prawo przesunięcia terminu zakończenia budowy, o jakim mowa w § 7 ust. 1 o nie więcej niż 60 dni bez prawa kierowania z tego tytułu roszczeń przez nabywcę.

Przyznanie Deweloperowi jednostronnego prawa do przedłużenia okresu realizacji inwestycji bez konsekwencji finansowych jest niedozwolone, co potwierdza wyżej wskazane orzecznictwo SOKiK. Zdaniem Prezesa Urzędu treść kwestionowanego postanowienia i treść klauzuli wpisanej do rejestru są tożsame, gdyż zwalniają od odpowiedzialności z tytułu opóźnienia, którego długość wskazana jest w przedmiotowych postanowieniach. Podkreślić należy, iż klauzula stosowana przez Spółkę w sposób nawet bardziej dotkliwy narusza interesy konsumentów w porównaniu z postanowieniem wpisanym do rejestru, gdyż długość opóźnienia w okresie realizacji inwestycji bez konsekwencji finansowych w postanowieniu stosowanym przez Robyg City wynosi 90 dni, podczas gdy w zgodzie z treścią klauzuli z rejestru opóźnienie bez konsekwencji finansowych wynosi 60 dni.

Spółka z dniem 29 stycznia 2013 r. wprowadziła do obrotu konsumenckiego nowy wzorec umowny, który nie zawiera ww. postanowienia. Tym samym Robyg City z dniem 29 stycznia 2013 r. zaniechał stosowania zarzucanej mu praktyki.

Ad I.2.

Robyg City we wzorcu umownym zatytułowanym *Umowa przedwstępna sprzedaży* stosował postanowienie o treści:

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

W opinii Prezesa UOKiK treść wskazanego postanowienia jest tożsama z treścią postanowienia, uznanego za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., w sprawie o sygn. XVII AmC 2051/09, wpisanego do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod pozycją 3529, o treści:

Strony zgodnie postanawiają, że Spółka odpowiedzialna jest za organizację procesu sprzedaży i tym samym przysługuje jej prawo wskazania szczegółowego terminu oraz miejsca (Kancelarii Notarialnej) zawarcia Umowy Sprzedaży, o czym Spółka zobowiązana jest powiadomić nabywcę z 14-dniowym wyprzedzeniem.

W powyższym wyroku SOKiK uznał, iż analizowane postanowienie stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c., bowiem kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Wskazana klauzula bezspornie narzuca konsumentom miejsce zawarcia umowy sprzedaży poprzez wskazanie konkretnej kancelarii notarialnej, nie pozostawiając im możliwości swobodnego wyboru, czy chociażby możliwości uzgodnienia miejsca zawarcia umowy sprzedaży, co narusza interes konsumenta, w tym interes ekonomiczny, zwłaszcza gdy konsument nie zamieszkuje czy nie przebywa w miejscowości, w której ma dojść do podpisania umowy. Zdaniem SOKiK konsument jako słabszy uczestnik obrotu gospodarczego nie powinien być arbitralnie obarczany niedogodnościami, jakie mogą w stosunku do niego powstać w związku z niniejszym postanowieniem, ponieważ przedsiębiorca chce się uchronić przed trudnościami organizacyjnymi. Jeśli chodzi natomiast o wybór konkretnej kancelarii notarialnej, w ocenie SOKiK, pozwany jako profesjonalista w danej dziedzinie nie powinien pozbawiać konsumenta możliwości skorzystania przez niego z usług odpowiadającej właśnie jemu kancelarii notarialnej bądź konkretnego notariusza.

Mając na uwadze treść zakwestionowanego postanowienia oraz klauzuli przywołanej powyżej, a wpisanej do rejestru niedozwolonych klauzul umownych należy wskazać, że przedmiotowe postanowienie jest tożsame co do skutku i celu z klauzulą wpisaną do niniejszego rejestru. Istotą tych klauzul jest bowiem narzucenie konsumentowi przez

profesjonalnego uczestnika obrotu rynkowego miejsca zawarcia umowy sprzedaży poprzez wskazanie konkretnej kancelarii notarialnej. Argumentacja zaprezentowana przez SOKiK w odniesieniu do postanowienia wpisanego do rejestru znajduje zatem zastosowanie do klauzuli zakwestionowanej przez Prezesa Urzędu w niniejszym postępowaniu.

Robyg City z dniem 1 lipca 2014 r. zaprzestał stosowania w obrocie konsumenckim zakwestionowanego przez Prezesa UOKiK postanowienia, za tym samym zaniechał stosowania zarzucanej mu praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Ad 3. Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów

Dla stwierdzenia przez Prezesa Urzędu stosowania przez przedsiębiorcę praktyki określonej w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów konieczne jest również wykazanie, iż w wyniku jej stosowania przez przedsiębiorcę naruszony lub zagrożony został zbiorowy interes konsumentów. Wskazać należy, iż ww. ustawa nie definiuje pojęcia *zbiorowy interes konsumentów*, a art. 24 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów wskazuje jedynie, iż nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. O tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem często lub nawet powszechnie stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy. Zbiorowy interes konsumentów oznacza interes dotyczący ogółu, a naruszenie tego interesu może mieć miejsce, gdy skutkami działań sprzecznych z ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku – konsumentów.

W niniejszej sprawie bez wątplenia mamy do czynienia z naruszeniem praw licznej grupy konsumentów – wszystkich konsumentów będących lub mogących być klientami Spółki. Należy przy tym wskazać, że zdaniem Sądu Najwyższego 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. Praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest bowiem takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalność zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy, do której adresowane są zachowania przedsiębiorcy, w taki sposób, że potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub

potencjalnym klientem przedsiębiorcy [vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2008 r.; sygn. akt III SK 27/07].

Zgodnie art. 26 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu – jeżeli stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art. 24 ustawy – wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, nakazującą zaniechanie jej stosowania. Z kolei w świetle art. 27 ust. 1 i 2 ww. ustawy, nie wydaje się decyzji, o której mowa w art. 26, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki. W takim przypadku Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdza zaniechanie jej stosowania. Zgodnie z art. 27 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, ciężar udowodnienia zaprzestania stosowania praktyki spoczywa na przedsiębiorcy.

Mając na uwadze, że zostały spełnione wszystkie przesłanki pozwalające uznać zachowanie przedsiębiorcy za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, jak również fakt zaprzestania ich stosowania, **orzeczono jak w punkcie I sentencji decyzji.**

Ad II sentencji niniejszej decyzji

Umorzenie postępowania

Zgodnie z art. 105 § 1 k.p.a., gdy postępowanie administracyjne z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania. Umorzenie postępowania na podstawie art. 105 § 1 k.p.a. jest obligatoryjne, co oznacza, iż ustalenie przesłanki bezprzedmiotowości postępowania stwarza obowiązek zakończenia postępowania w danej instancji przez jego umorzenie, ponieważ brak podstaw do rozstrzygnięcia sprawy co do jej istoty. Dalsze prowadzenie postępowania w takim przypadku stanowiłoby o jego wadliwości, mającej istotny wpływ na wynik sprawy. Podkreślić przy tym należy, iż przesłanka umorzenia postępowania może istnieć jeszcze przed wszczęciem postępowania, co zostanie ujawnione w toczącym się postępowaniu, a może ona powstać także w czasie trwania postępowania, a więc w sprawie już zawieszony przed organami administracyjnymi. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 24 kwietnia 2003 r. (sygn. akt III SA 2225/01) podniósł, że bezprzedmiotowość postępowania oznacza brak któregoś z elementów stosunku materialnoprawnego, skutkującego tym, iż nie można

załatwić sprawy przez rozstrzygnięcie jej co do istoty. Jest to orzeczenie formalne, kończące postępowanie bez jego merytorycznego rozstrzygnięcia.

W niniejszej sprawie Robyng City został postawiony zarzut stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu we wzorcu umownym przedkładanym konsumentom postanowienia o treści:

Strony zgodnie ustalają, że przeniesienie przez stronę kupującą praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz banku lub innego podmiotu, w którego statutowej działalności znajduje się udzielanie kredytów może nastąpić za uprzednią pisemną zgodą SPRZEDAJĄCEGO wyrażoną – pod rygorem nieważności – na piśmie, przy czym SPRZEDAJĄCY nie odmówi wyrażenia takiej zgody w przypadku, gdy przelew ten nie będzie obejmował kwot należnych SPRZEDAJĄCEMU w związku z rozwiązaniem niniejszej umowy, które jest postanowieniem uznanym za niedozwoloną klauzulę umowną i wpisaną do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Prezes Urzędu, po dokonaniu analizy informacji i dokumentów przekazanych przez Robyng City w toku niniejszego postępowania, stwierdził, iż postanowienie stosowane przez Dewelopera nie jest tożsame z postanowieniem wpisanym do rejestru wskazywanym w postanowieniu o wszczęciu niniejszego postępowania, tj. z postanowieniem uznanym za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 17 października 2006 r., w sprawie o sygn. XVII AmC 122/05, wpisanym do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod pozycją 1501, o treści:

Nabywca może dokonać przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy za zgodą spółki.

W ocenie Prezesa Urzędu stosowana przez Spółkę klauzula, odmiennie niż postanowienie wpisane do rejestru, nie narusza interesów konsumentów, gdyż nie pogarsza ich sytuacji prawnej w stosunku do regulacji kodeksowej. Zgodnie z kwestionowaną klauzulą zgoda na przeniesienie praw i obowiązków z umowy może nie zostać przez sprzedającego udzielona jedynie w sytuacji, gdy przeniesienie będzie dotyczyło kwot należnych sprzedającemu w związku z rozwiązaniem umowy, a zatem długu kupującego. W konsekwencji, nawet bez kwestionowanego postanowienia kupujący musiałby uzyskać zgodę sprzedającego.

Wobec powyższego należy stwierdzić, iż Deweloper nie stosuje praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Z tego względu konieczne stało się umorzenie w tym zakresie postępowania w trybie art. 105 § 1 k.p.a.

Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie II sentencji decyzji.

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

Dyrektor
Delegatury UOKIK w Warszawie
/podpis/

Otrzymuje: