



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

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

Lublin, dnia 29 lipca 2014 r.

RLU – 61-37/13/IM
p.o.

DECYZJA RLU Nr 15/2014

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z dnia 16 lutego 2007 roku (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy, w związku z § 5 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. Nr 107 poz. 887), po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko przedsiębiorcy: Przedsiębiorstwo Wielobranżowe LABORA Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

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

zamieszczenie w stosowanej w obrocie z konsumentami „Umowie Deweloperskiej” postanowienia wzorca umownego, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, w postaci:

„Strony umowy oświadczają i zgodnie ustalają, że przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami związanymi z jego własnością, nastąpi na podstawie umowy

zawartej w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej wskazanej przez Dewelopera, w terminie 14 dni po wezwaniu Nabywcy do podpisania aktu notarialnego, [...]”;

i przyjęciu zobowiązania w/w przedsiębiorcy do podjęcia działań zmierzających do zaniechania naruszania zbiorowych interesów konsumentów poprzez usunięcie zakwestionowanego postanowienia, **nakłada się na w/w przedsiębiorcę, obowiązek wykonania przyjętego zobowiązania**, poprzez:

usunięcie z treści wzorca umownego - „**Umowy Deweloperskiej**” postanowienia zakwestionowanego przez Prezesa UOKiK, w postaci: *„Strony umowy oświadczają i zgodnie ustalają, że przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami związanymi z jego własnością, nastąpi na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej wskazanej przez Dewelopera, w terminie 14 dni po wezwaniu Nabywcy do podpisania aktu notarialnego, [...]”;*

w terminie **14 dni** od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, w odniesieniu do nowych konsumentów oraz w terminie **2 miesięcy** w stosunku do dotychczasowych klientów – konsumentów Przedsiębiorstwa Wielobranżowego LABORA Sp. z o.o. w Lublinie .

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

-działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

nakłada się na Przedsiębiorstwo Wielobranżowe LABORA Sp. z o.o. w Lublinie, **obowiązek złożenia sprawozdania** o wykonaniu przyjętego zobowiązania, o którym mowa w punkcie I sentencji decyzji, w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

III. Na podstawie art. 77 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz na podstawie art. 263 § 1 i art. 264 § 1 ustawy z dn. 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 267), w związku z art. 83 i art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **postanawia się obciążyć** LABORA Sp. z o.o. w Lublinie **kosztami przeprowadzonego postępowania** w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów o sygnaturze RLU-61-37/13/IM i zobowiązać w/w przedsiębiorcę do zwrotu na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwoty 34,20 zł (słownie: trzydzieści cztery złote i dwadzieścia groszy), w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes UOKiK), przeprowadził ogólnopolskie badanie rynku usług deweloperskich, w tym badanie wzorców umów stosowanych przez deweloperów w obrocie z konsumentami.

Została dokonana analiza treści wzorców umów regulujących prawa i obowiązki konsumentów, stosowanych przez przedsiębiorcę Przedsiębiorstwo Wielobranżowe LABORA Sp. z o.o. w Lublinie (dalej: LABORA lub Przedsiębiorca), pod kątem ich zgodności z treścią art. 24 ust. 1 i 2 powołanej ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (...). Zostały przeanalizowane wzorce umów w postaci umów deweloperskich (w formie aktów notarialnych) – sprzedaży, - nieodpłatnego zniesienia współwłasności, umów rezerwacji nieruchomości, prospektów informacyjnych.

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

Mając powyższe na uwadze, Postanowieniem nr 310/13 z dnia 12 listopada 2013r. wszczęto postępowanie administracyjne RLU-61-37/13/IM w sprawie podejrzenia naruszenia przez Przedsiębiorcę zbiorowych interesów konsumentów, poprzez:

zamieszczenie w stosowanej w obrocie z konsumentami „**Umowie Deweloperskiej**” postanowienia wzorca umownego, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, w postaci:

„Strony umowy oświadczają i zgodnie ustalają, że przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami związanymi z jego własnością, nastąpi na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej wskazanej przez Dewelopera, w terminie 14 dni po wezwaniu Nabywcy do podpisania aktu notarialnego, [...]”;

którego stosowanie może stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 powołanej ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W odpowiedzi na Zawiadomienie Prezesa UOKiK, informujące o wszczęciu postępowania z zakresu ochrony zbiorowych interesów konsumentów, Przedsiębiorca w odniesieniu do postanowienia wskazanego powyżej stwierdził, że w ramach jednej z umów deweloperskich już wycofał się ze stosowania zakwestionowanego postanowienia i generalnie konsument „ma prawo wyboru Kancelarii Notarialnej w której zostanie podpisany akt notarialny przenoszący prawo własności lokalu”. W następnym piśmie, w uzupełnieniu udzielonych wyjaśnień z dnia 27.05.2014r., niepoprzedzonym korespondencją ze strony Prezesa UOKiK, Przedsiębiorca wniósł o wydanie decyzji o charakterze zobowiązaniowym w trybie art. 28 ust. 1 powołanej ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w odniesieniu do postawionego mu zarzutu.

W odniesieniu do postanowienia zawartego w „Umowie deweloperskiej”, tj. o treści: „*Strony umowy oświadczają i zgodnie ustalają, że przeniesienie odrębnej własności lokalu*

mieszkalnego wraz z prawami związanymi z jego własnością, nastąpi na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej wskazanej przez Dewelopera, w terminie 14 dni po wezwaniu Nabywcy do podpisania aktu notarialnego, [...]” LABORA zadeklarowała jego całkowite wycofanie z obrotu i zaprzestanie jego stosowania, wskazując na już podjęte kroki.

Pismem z dnia 08.07.2014r. Przedsiębiorca zmodyfikował treść swojego zobowiązania, określając termin, w jakim deklarowane zobowiązanie zostanie wykonane. Propozycja Przedsiębiorcy zakładała następujące ramy czasowe: usunięcie zakwestionowanego postanowienia z obrotu w terminie **14 dni** od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, w odniesieniu do nowych konsumentów oraz w terminie **2 miesięcy** w stosunku do dotychczasowych klientów.

W konsekwencji LABORA przedłożyła ostateczną wersję zobowiązania o treści, jak sentencji niniejszej decyzji Prezesa UOKiK.

Postanowieniem Nr 282/13 z dnia 21 października 2013r. zaliczono w poczet prowadzonego postępowania administracyjnego w tej sprawie dowody uzyskane przez Prezesa UOKiK w ramach postępowania wyjaśniającego (RLU-403-10/13/IM).

Prezes UOKiK ustalił, co następuje:

Przedsiębiorca, prowadzący działalność gospodarczą jako Przedsiębiorstwo Wielobranżowe LABORA Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, jest wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000078457. LABORA zajmuje się budownictwem - świadczeniem usług deweloperskich i obsługą nieruchomości głównie na terenie miasta Lublina.

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

- „Umowa deweloperska” (na wybudowanie nieruchomości)
- „Prospekt informacyjny” – przedsięwzięcie deweloperskie segmenty Green Garden w Lublinie;
- Umowa (rezerwacji segmentu mieszkalnego);

Analiza wzorców pod kątem zgodności z ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów (...) wskazała, że wzorce umów stosowane w obrocie z konsumentami przez Przedsiębiorcę mogą zawierać postanowienia, które mogłyby zostać uznane za klauzule abuzywne lub są tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru, co może z kolei stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. W odniesieniu do postanowień zawartych w „Umowie” rezerwacji” segmentu mieszkalnego, o treści:

- „*W przypadku nie podpisania przez Inwestora umowy do dnia (...), o której mowa w p. W.1, kwota wymieniona w p.3 nie podlega zwrotowi*”.
- „*W przypadku nie podpisania umowy w terminie wymienionym w Pt 5 z winy*

developera, zaliczka zostanie zwrócona w terminie do dwóch miesięcy”, zostało wystosowane, na podstawie art. 31 pkt 13 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, wezwanie do LABORA, do dobrowolnego dostosowania wzorca do obowiązujących przepisów prawa. Takie dostosowanie ze strony Przedsiębiorcy nastąpiło.

Natomiast następujące postanowienie „Umowy deweloperskiej” zostało zakwestionowane w ramach postępowania administracyjnego z zakresu ochrony zbiorowych interesów konsumentów:

„Strony umowy oświadczają i zgodnie ustalają, że przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami związanymi z jego własnością, nastąpi na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej wskazanej przez Dewelopera, w terminie 14 dni po wezwaniu Nabywcy do podpisania aktu notarialnego, [...]”;

Prezes UOKiK ustalił, że wyżej wskazane postanowienie, regulujące prawa i obowiązki stron umowy deweloperskiej, jaką zawiera LABORA z konsumentami, może wyczerpywać znamiona bezprawności poprzez tożsamość z niedozwolonymi klauzulami umów, już wpisanymi do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego.

Przytoczone postanowienie może odpowiadać klauzuli umieszczonej w Rejestrze w Rejestrze, pod numerem 3529, o treści: *„Strony zgodnie postanawiają, iż 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”* (wyrok SOKiK z dnia 14.12.2010r., sygn. akt XVII AmC 2051/09; wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 19.12.2011r., sygn. akt VI ACa 630/11).

W odniesieniu do postanowienia wzorca umowy, wskazanego wyżej Przedsiębiorca zobowiązał się do w terminie **14 dni** od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, w odniesieniu do nowych klientów (konsumentów) oraz w terminie **2 miesięcy** w stosunku do dotychczasowych klientów (osób, z którymi zawarto umowy deweloperskie) do usunięcia wskazanego wyżej postanowienia.

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

Prezes UOKiK zważył, co następuje:

Treść art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie (...) ogranicza zastosowanie jej przepisów wyłącznie do ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów, **podejmowanej w interesie publicznym**. Oznacza to, że warunkiem koniecznym do uruchomienia procedur i zastosowania instrumentów określonych w tej ustawie jest zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorcy - naruszając jej przepisy – stanowią potencjalne zagrożenie interesu publicznego. Niniejsze postępowanie dotyczy treści wzorca umowy stosowanego przez LABORA wobec potencjalnie nieograniczonego kręgu adresatów, tj. wszystkich zainteresowanych zakupem nieruchomości w drodze zawarcia umowy deweloperskiej, aktualnych i potencjalnych klientów, którym - na gruncie art. 4 ust.

11 ustawy o ochronie (...) przysługuje status konsumenta.

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

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

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

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

Status przedsiębiorcy

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

Zgodnie z art. 4 ust. 1 w/w ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna nie będąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Zatem decydujące znaczenie dla uznania podmiotu za przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie (...), ma faktyczne wykonywanie przez niego działalności gospodarczej lub zawodowej.

Przedsiębiorstwo Wielobranżowe LABORA Sp. z o.o., jest spółką prawa handlowego, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: 0000078457 i funkcjonuje na

rynku, zajmując się budownictwem, w tym świadczeniem usług deweloperskich na terenie miasta Lublina i jej działania mogą być poddane ocenie w toku postępowania przed Prezesem UOKiK.

Uprawdopodobnienie bezprawności działań

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

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

Odnosząc się do drugiej z przesłanek art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (...), tj. bezprawności działań przedsiębiorcy, stwierdzić należy, iż bezprawność rozumie się jako sprzeczność zachowania danego podmiotu z przepisami prawa oraz zasadami współżycia społecznego. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tzn. niezależnym od wystąpienia szkody, czy zaistnienia zamiaru po stronie podmiotu dopuszczającego się działań bezprawnych. Zauważyć należy, że przepisy w/w

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

² ibidem

ustawy o ochronie (...) nie definiują pojęcia bezprawności działań przedsiębiorcy. Zwrócił na to uwagę SOKiK w wyroku z dnia 23.06.2006r. (sygn. akt XVIII Ama 32/05), stwierdzając, iż art. 23a ust. 1 ustawy o ochronie (...) z 15 grudnia 2000r. – którego odpowiednikiem w ustawie o ochronie (...) z dnia 16 lutego 2007r. jest art. 24 ust. 2 – nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, zatem powinien on być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw, gdyż dopiero na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem.

Bezprawność tradycyjnie ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym. Jako działanie „bezprawne” należy kwalifikować zachowania sprzeczne z nakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, umową międzynarodową mającą bezpośrednie zastosowanie w stosunkach wewnętrznych. Sprzeczne z prawem są czyny: zabronione i zagrożone sankcją karną, czyny zabronione pod sankcjami dyscyplinarnymi, czyny zakazane przepisami administracyjnymi lub przepisami prawa gospodarczego publicznego, czyny zabronione przepisami o charakterze cywilnym, sprzeczne z nakazami zawartymi w prawie cywilnym lub prawie administracyjnym.

„Bezprawność jest taką cechą działania, która polega na jego sprzeczności z normami prawa lub zasadami współżycia społecznego, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawy. Dla ustalenia przeto bezprawności działania wystarczy ustalenie, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa.” (tak: Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji Komentarz, pod redakcją prof. dr hab. Janusza Szwejki, Wydawnictwo CH BECK, Warszawa 2000, s.117 – 118).

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

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

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

W systemie polskiego prawa cywilnego ustawodawca przewidział instytucję abstrakcyjnej kontroli wzorców umownych, realizowanej w drodze postępowania o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu

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

Apelacyjnego w Warszawie (wyroki: z dnia 29 września 2005 r. sygn. akt: VI Aca 381/05; z dnia 16 listopada 2005r., sygn. akt: VI Aca 473/05) „*celem postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone jest tzw. abstrakcyjna kontrola wzorców, dokonana w oderwaniu od konkretnej umowy, zaś wyrok uwzględniający powództwo przez uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazanie ich stosowania ma, zgodnie z art. 479⁴³ kodeksu postępowania cywilnego., od chwili wpisania do odpowiedniego rejestru, skutek także wobec osób trzecich.(...)”.*

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

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

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że w ramach przyjętej koncepcji kontroli abstrakcyjnej dokonywanej przez SOKiK jak i przez Prezesa UOKiK, wpis dokonany w rejestrze ma charakter tzw. normy obyczajowej. Klauzule zawarte w tymże rejestrze precyzują negatywne praktyki stosowane przez przedsiębiorców względem konsumentów, które przyjmują formę postanowień umownych zamieszczonych we wzorcach. Taki wpis nie tworzy nowej normy prawnej, ale w ramach stosowania prawa przez organy orzecznicze konkretyzuje określone dobre obyczaje, które były naruszone przez przedsiębiorcę. W tym zakresie należy odnieść się do art. 385¹ § 1 k.c., który wskazuje, że postanowienie umowne jest niedozwolone, jeżeli kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. To właśnie te przesłanki - badane przez SOKiK w ramach kontroli abstrakcyjnej - stanowią podstawę do wpisu postanowienia do rejestru. Następnie Prezes UOKiK - na podstawie art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o okik, mając na względzie skonkretyzowane dobre obyczaje, które wynikają z każdego postanowienia wpisanego do Rejestru bada w ramach postępowania administracyjnego, czy przedsiębiorca będący stroną postępowania administracyjnego w tożsamy sposób naruszył we wzorcu umownym dobre obyczaje, których naruszenia dopatrzył się wcześniej SOKiK. Z powyższego wynika, że badanie tożsamości nie sprowadza się do analizy tego, czy przedsiębiorca naruszył określony przepis powszechnie obowiązującego prawa, ale czy jego zachowanie naruszyło te same dobre obyczaje, które były przedmiotem ochrony w postępowaniu sądowym w ramach sprawy rozpatrywanej

przez SOKiK.

Nie ma w tym zakresie znaczenia, czy strona postępowania administracyjnego uczestniczyła w postępowaniu przed SOKiK w ramach którego została zamieszczona sporna klauzula w rejestrze. Postanowienie wpisane do tego zbioru konkretyzuje jedynie dobry obyczaj, który został naruszony przez określonego przedsiębiorcę przy uwzględnieniu brzmienia analizowanego postanowienia oraz całego wzorca umownego. W postępowaniu przed Prezesem UOKiK - w związku z naruszeniem art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o uokik badane jest naruszenie tożsamyh dobrych obyczajów przez stronę postępowania administracyjnego. Przedsiębiorca, któremu postawiony jest zarzut naruszenia art. 24 ust. 2 pkt 1 tej ustawy ma możliwość wykazania - na podstawie dostępnych środków dowodowych - że kwestionowane postanowienie nie narusza dobrych obyczajów, które stały się podstawą wpisania określonych postanowień do Rejestru. Uwzględnia się przy tym zarówno brzmienie stosowanej przez przedsiębiorcę klauzuli, jak również treść całego wzorca umownego, w którym ona się znajduje. Jeżeli jednak - przy uwzględnieniu powyższych okoliczności - analizowane postanowienie w dalszym ciągu narusza dobre obyczaje, które zostały skonkretyzowane w klauzuli zamieszczonej w Rejestrze, to należy uznać, że doszło do stosowania postanowień wzorca umownego, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Postanowienie stosowane przez LABORA w postaci:

- *„Strony umowy oświadczają i zgodnie ustalają, że przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami związanymi z jego własnością, nastąpi na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej wskazanej przez Dewelopera, w terminie 14 dni po wezwaniu Nabywcy do podpisania aktu notarialnego, [...]”*

może stanowić niedozwolone postanowienie umowne, wpisane do Rejestru klauzul niedozwolonych pod numerem 3529, o treści: *„Strony zgodnie postanawiają, iż 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”* (wyrok SOKiK z dnia 14.12.2010r., sygn. akt XVII AmC 2051/09; wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 19.12.2011r., sygn. akt VI ACa 630/11).

Zdaniem Prezesa UOKiK postanowienie zakwestionowane w postępowaniu i przedstawiona wyżej klauzula, znajdująca się w Rejestrze arbitralnie pozbawiają konsumentów możliwości wyboru w zakresie kancelarii notarialnej, w jakiej będą oni zawierać istotne, być może najważniejsze w życiu, pod względem materialnym, umowy.

Postanowienie stosowane przez LABORA także może, z dużym prawdopodobieństwem, kształtować prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Wskazane postanowienia narzucają 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 jego interes ekonomiczny, zwłaszcza gdy konsument nie zamieszkuje czy nie przebywa w miejscowości, w której ma dojść do podpisania umowy. Zdaniem

SOKiK, wyrażonym we wskazanym wyżej wyroku, „...konsument jako słabszy uczestnik obrotu gospodarczego nie powinien być arbitralnie obarczany niedogodnościami, jakie mogą w stosunku do niego powstać w związku niniejszym postanowieniem, ponieważ przedsiębiorca chce się uchronić przed trudnościami organizacyjnymi (...)”. Ponadto umowy deweloperskie są umowami skomplikowanymi i obszernymi, nakładającymi na konsumenta wiele obowiązków, co utrudnia konsumentowi łatwe sprawdzenie czy treść umowy przygotowanej przez notariusza jest właściwa, sprawdzenie czy umowa dana konsumentowi do podpisu jest dokładnie takiej samej treści, jaką okazywano mu w trakcie rozmów, negocjacji. Należy także zauważyć, że ustawa z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232 poz. 1377), szeroko odnosząc się do niezbędnej treści umów deweloperskich, wskazuje jedynie konieczność wskazania terminu przeniesienia prawa własności, nie dając jednocześnie żadnej podstawy do wskazywania przy tym przez dewelopera konkretnej kancelarii prawnej.

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

Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów

Trzecia przesłanka jest spełniona, gdy dane działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów, jako zbiorowości, gdyż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów chroni interesy nieograniczonej z góry liczby konsumentów, których nie da się zidentyfikować, jest to zjawisko o charakterze instytucjonalnym, zbiorowym. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 kwietnia 2008r., sygn. akt III SK 27/07, stwierdził co następuje: „Zdaniem SN, sformułowanie z art. 24 ust. 1 ustawy o okik „nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów” należy rozumieć w ten sposób, że liczba indywidualnych konsumentów, których interesy zostały naruszone, nie decyduje o tym, czy dana praktyka narusza zbiorowe interesy konsumentów. Praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest bowiem takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalne zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy do której skierowane są zachowania przedsiębiorcy, w taki sposób, że potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy”.

Z takim przypadkiem mamy do czynienia w niniejszym postępowaniu administracyjnym.

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

Zobowiązanie przedsiębiorcy

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

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

Przedsiębiorca zobowiązał się do zaniechania zarzuczanych mu praktyk poprzez usunięcie postanowienia o treści:

„Strony umowy oświadczają i zgodnie ustalają, że przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami związanymi z jego własnością, nastąpi na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej wskazanej przez Dewelopera, w terminie 14 dni po wezwaniu Nabywcy do podpisania aktu notarialnego, [...]”;

Prezes UOKiK przyjął zobowiązanie Przedsiębiorcy do zaniechania zarzuczanych praktyk i podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia wskazanym naruszeniom, nakładając na Przedsiębiorcę obowiązek wykonania przyjętego zobowiązania terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, w odniesieniu do nowych klientów - konsumentów oraz w terminie 2 miesięcy w stosunku do dotychczasowych klientów - abonentów, zgodnie z treścią tego zobowiązania.

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

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

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

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

Postępowanie w sprawie stosowania przez LABORA praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów zostało wszczęte z urzędu, a w jego wyniku Prezes UOKiK w punkcie I sentencji decyzji stwierdził uprawdopodobnienie naruszenia przepisów ustawy o

ochronie (...). Kosztami niniejszego postępowania są wydatki związane z korespondencją prowadzoną przez Prezesa UOKiK w toku tegoż postępowania. W związku z powyższym postanowiono obciążyć Przedsiębiorcę kosztami postępowania w wysokości 34,20 zł (słownie: trzydzieści cztery złote dwadzieścia groszy).

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

Koszty niniejszego postępowania Przedsiębiorca obowiązany jest wpłacić na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie w NBP o/o Warszawa Nr 51101010100078782231000000 w terminie 14 dni od uprawomocnienia się decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479²⁸ § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.) – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Lublinie.

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

Otrzymuje:

████████████████████
██
██
████████████████████