



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA W KATOWICACH

Katowice, dnia 20 maja 2014 r.

RKT-61-24/13/MZ

DECYZJA Nr RKT – 07/2014

I. Stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz § 2 pkt 4 i § 5 ust. 2 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 z urzędu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko Euro Styl sp. z o.o. sp. komandytowej z siedzibą w Gdańsku, w toku którego zostało uprawdopodobnione, że ww. przedsiębiorca stosuje praktyki, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów polegające na:

1. stosowaniu we wzorcu umowy przedwstępnej sprzedaży postanowienia o treści: „Kupujący wyraża zgodę na pozostawienie na ogrodzeniu terenu osiedla zamontowanych przez Inwestora: logo, nazwy i oznaczenia osiedla z nazwą Inwestora i na nieodpłatne korzystanie przez Inwestora w tym celu z tej części ogrodzenia”, które jest tożsame z postanowieniem wpisanym do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 101), co może stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów;
2. stosowaniu we wzorcu umowy deweloperskiej postanowienia o treści: „Znaki graficzne i napisy wraz z ich oświetleniem umieszczone przez Dewelopera lub na jego zlecenie na elewacji Budynku oraz budynku oznaczonego symbolem (...), położonego w (...), który został wybudowany na Nieruchomości, dachu i elementach małej architektury podlegają ochronie prawnej. Koszty utrzymania logo Dewelopera, w tym koszty oświetlenia, ponosi Deweloper. Deweloperowi przysługuje prawo do wyłącznego używania powierzchni zajętych pod znaki graficzne i napisy. Deweloperowi przysługiwać będzie uprawnienie do utrzymania na terenie Nieruchomości Wspólnej tablicy reklamowej oraz banerów reklamowych umieszczonych na ogrodzeniu, Budynku oraz budynku oznaczonego symbolem (...), położonego w (...), który został wybudowany na Nieruchomości i elewacji tych budynków. Deweloperowi będzie przysługiwać uprawnienie do prowadzenia na terenie Nieruchomości Wspólnej akcji reklamowych, marketingowych i promocyjnych dotyczących promowania przez Dewelopera sprzedaży lokali wybudowanych w ramach opisanego w § 1 ust. 2 przedsięwzięcia deweloperskiego w terminie do dnia sprzedaży ostatniego lokalu w Budynku oraz w budynku oznaczonym symbolem (...), położonego w (...), który został wybudowany na Nieruchomości. Koszty utrzymania opisanych w zdaniu poprzednim: tablicy i banerów reklamowych oraz prowadzenia akcji ponosi Deweloper. Nabywca wyraża zgodę na powyższe postanowienia.”, które jest tożsame z

postanowieniem wpisanym do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 101), co może stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów;

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 zm.) **nakłada się** na Euro Styl sp. z o.o. sp. komandytową z siedzibą w Gdańsku **obowiązek wykonania** przyjętego przez tego przedsiębiorcę w toku postępowania **zobowiązania do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia zarzucanym mu naruszeniom**, polegających na:

- a) rozpoczęciu zawierania z konsumentami nowych umów przedwstępnych i umów deweloperskich z wykorzystaniem wzorców umownych, z których treści usunięto postanowienia stanowiące przedmiot postawionych zarzutów, w terminie **dwóch tygodni** od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji;
- b) dostarczeniu dotychczasowym odbiorcom usług – konsumentom, posiadającym umowy o treści zakwestionowanej w niniejszym postępowaniu, aneksów eliminujących z treści tych umów naruszenia stanowiące przedmiot postawionych zarzutów, w terminie **trzech miesięcy** od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) **nakłada się** na Euro Styl sp. z o.o. sp. komandytową z siedzibą w Gdańsku **obowiązek złożenia**, w terminie **czterech miesięcy** od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji **sprawozdania** o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania, które powinno zawierać:

- a. Informację na temat liczby dotychczasowych stron umów przedwstępnych i umów deweloperskich – konsumentów, którym w terminie trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji dostarczono, celem zaakceptowania, aneksy eliminujące z treści zawartych z tymi osobami umów, postanowienia będące przedmiotem postawionych w niniejszym postępowaniu zarzutów;
- b. Informację na temat liczby dotychczasowych stron umów przedwstępnych i umów deweloperskich – konsumentów, którym w terminie trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji nie dostarczono w celu zaakceptowania aneksów zmieniających treść umów w sposób uwzględniający postawione zarzuty, wraz z wyjaśnieniem, czym spowodowany jest taki stan rzeczy;
- c. Kopie trzech aneksów do umów przedwstępnych i trzech aneksów do umów deweloperskich, zawartych z konsumentami w celu eliminacji z treści zawartych z tymi odbiorcami umów postanowień będących przedmiotem postawionych w niniejszym postępowaniu zarzutów;
- d. Kopie trzech umów przedwstępnych i trzech umów deweloperskich, zawartych z konsumentami, po uprawomocnieniu się niniejszej decyzji, z wykorzystaniem zmienionych wzorców umownych, uwzględniających postawione w niniejszym postępowaniu zarzuty - o ile umowy takie zostały zawarte.

Uzasadnienie

W imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwanego dalej „Prezesem Urzędu”) zostało przeprowadzone z urzędu pod sygn. akt RKT-405-13/13/MZ postępowanie wyjaśniające w sprawie wstępnego ustalenia, czy nastąpiło naruszenie uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez wybranych przedsiębiorców będących deweloperami, w tym Euro Styl sp. z o.o. sp. komandytowo-akcyjnej z siedzibą w Gdańsku (zwana dalej także „Spółką” lub

„Przedsiębiorcą”). W toku przedmiotowego postępowania wyjaśniającego zbadane zostały pod kątem naruszenia przepisów ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (zwanej dalej również „ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów”) warunki umów zawieranych przez Spółkę z konsumentami, w oparciu o wykorzystywane w obrocie wzorce umowne.

Analiza ich treści dała podstawy do przyjęcia, iż mogło dojść do naruszenia przez Spółkę przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w związku z tym w dniu 14.11.2013 r. Postanowieniem Nr 1 wszczęte zostało w tej sprawie z urzędu postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów (dowód: karty nr 2-3). Postanowieniem nr 2 z tej samej daty (dowód: karta nr 5) w poczet dowodów zaliczono materiały zgromadzone w toku ww. postępowania wyjaśniającego (dowód: karty nr 7-534).

Przedsiębiorcy postawiono zarzuty naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w drodze podejmowania bezprawnych działań godzących w zbiorowe interesy konsumentów polegających na:

1. stosowaniu we wzorcu umowy przedwstępnej sprzedaży postanowienia o treści: „Kupujący wyraża zgodę na pozostawienie na ogrodzeniu terenu osiedla zamontowanych przez Inwestora: logo, nazwy i oznaczenia osiedla z nazwą Inwestora i na nieodpłatne korzystanie przez Inwestora w tym celu z tej części ogrodzenia”, które jest tożsame z postanowieniem wpisanym do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 101);
2. stosowaniu we wzorcu umowy deweloperskiej postanowienia o treści: „Znaki graficzne i napisy wraz z ich oświetleniem umieszczone przez Dewelopera lub na jego zlecenie na elewacji Budynku oraz budynku oznaczonego symbolem (...), położonego w (...), który został wybudowany na Nieruchomości, dachu i elementach małej architektury podlegają ochronie prawnej. Koszty utrzymania logo Dewelopera, w tym koszty oświetlenia, ponosi Deweloper. Deweloperowi przysługuje prawo do wyłącznego używania powierzchni zajętych pod znaki graficzne i napisy. Deweloperowi przysługiwać będzie uprawnienie do utrzymania na terenie Nieruchomości Wspólnej tablicy reklamowej oraz banerów reklamowych umieszczonych na ogrodzeniu, Budynku oraz budynku oznaczonego symbolem (...), położonego w (...), który został wybudowany na Nieruchomości i elewacji tych budynków. Deweloperowi będzie przysługiwać uprawnienie do prowadzenia na terenie Nieruchomości Wspólnej akcji reklamowych, marketingowych i promocyjnych dotyczących promowania przez Dewelopera sprzedaży lokali wybudowanych w ramach opisanego w § 1 ust. 2 przedsięwzięcia deweloperskiego w terminie do dnia sprzedaży ostatniego lokalu w Budynku oraz w budynku oznaczonym symbolem (...), położonego w (...), który został wybudowany na Nieruchomości. Koszty utrzymania opisanych w zdaniu poprzednim: tablicy i banerów reklamowych oraz prowadzenia akcji ponosi Deweloper. Nabywca wyraża zgodę na powyższe postanowienia.”, które jest tożsame z postanowieniem wpisanym do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 101).

Przedsiębiorca ustosunkował się do postawionych zarzutów w pismach z dnia 3.12.2013 r. (dowód: karty 535-544) i z dnia 19.12.2013 r. (dowód: karty nr 549-803).

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, pismem z dnia 13.03.2014 r., Przedsiębiorca został poinformowany o zakończeniu zbierania materiału dowodowego (dowód: karty nr 807-808). W wyznaczonym terminie Spółka nie skorzystała z prawa do zapoznania się z zebraniem materiałem dowodowym.

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny.

Euro Styl sp. z o.o. sp. komandytowa z siedzibą w Gdańsku prowadzi działalność gospodarczą podstawie wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000483497 (dowód: karty nr 543-544). Spółka powstała w wyniku przekształcenia formy prawnej Euro Styl sp. z o.o. spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku (dowód: karta nr 535 i 543).

W toku postępowania ustalono, iż Spółka zawiera z konsumentami umowy przedwstępne i umowy deweloperskie, które zawierane są z wykorzystaniem wzorców umownych. We wzorcach umów Spółka zamieściła postanowienia o następującej treści:

- „Kupujący wyraża zgodę na pozostawienie na ogrodzeniu terenu osiedla zamontowanych przez Inwestora: logo, nazwy i oznaczenia osiedla z nazwą Inwestora i na nieodpłatne korzystanie przez Inwestora w tym celu z tej części ogrodzenia” - umowa przedwstępna (dowód: karta nr 57);
- „Znaki graficzne i napisy wraz z ich oświetleniem umieszczone przez Dewelopera lub na jego zlecenie na elewacji Budynku oraz budynku oznaczonego symbolem (...), położonego w (...), który został wybudowany na Nieruchomości, dachu i elementach małej architektury podlegają ochronie prawnej. Koszty utrzymania logo Dewelopera, w tym koszty oświetlenia, ponosi Deweloper. Deweloperowi przysługuje prawo do wyłącznego używania powierzchni zajętych pod znaki graficzne i napisy. Deweloperowi przysługiwać będzie uprawnienie do utrzymania na terenie Nieruchomości Wspólnej tablicy reklamowej oraz banerów reklamowych umieszczonych na ogrodzeniu, Budynku oraz budynku oznaczonego symbolem (...), położonego w (...), który został wybudowany na Nieruchomości i elewacji tych budynków. Deweloperowi będzie przysługiwać uprawnienie do prowadzenia na terenie Nieruchomości Wspólnej akcji reklamowych, marketingowych i promocyjnych dotyczących promowania przez Dewelopera sprzedaży lokali wybudowanych w ramach opisanego w § 1 ust. 2 przedsięwzięcia deweloperskiego w terminie do dnia sprzedaży ostatniego lokalu w Budynku oraz w budynku oznaczonym symbolem (...), położonego w (...), który został wybudowany na Nieruchomości. Koszty utrzymania opisanych w zdaniu poprzednim: tablicy i banerów reklamowych oraz prowadzenia akcji ponosi Deweloper. Nabywca wyraża zgodę na powyższe postanowienia” - umowa deweloperska (dowód: karty nr 20, 73, 89, 128 i 446).

W piśmie z dn. 3.12.2013 r., odnosząc się do zawiadomienia o wszczęciu postępowania, Przedsiębiorca podniósł, że w jego ocenie zamieszczenie we wzorcach umów przedwstępnych i deweloperskich zakwestionowanych postanowień nie stanowi praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, gdyż zakwestionowane postanowienia nie są tożsame z klauzulą wpisaną do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. W ocenie Spółki klauzula dotyczy umieszczenia reklamy na części nieruchomości wspólnej i braku wpływu nabywcy lokalu na jej treść, a postanowienia stosowana przez Spółkę przewidują zgodę na umieszczenie na nieruchomości wspólnej loga wraz z nazwą i oznaczeniem osiedla, tablicy reklamowej lub banerów, w dokładnie oznaczonych miejscach (dowód: karty nr 535-539).

Treść zobowiązania

Spółka zobowiązała się, po zaakceptowaniu przez Prezesa Urzędu poniższego zobowiązania i wydaniu decyzji nakładającej na Spółkę obowiązek jego wykonania, do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszenia zbiorowych interesów konsumentów poprzez: eliminację kwestionowanych postanowień z wzorców umów przedwstępnych i umów deweloperskich, a odnośnie umów realizowanych, zawierających ww. postanowienia - przedstawienia konsumentom propozycji zawarcia aneksów, eliminujących z treści umów kwestionowane postanowienia. Ponadto Spółka zobowiązała się do powiadomienia na piśmie

Prezesa Urzędu o realizacji swojego zobowiązania - niezwłocznie lub w terminie wyznaczonym w decyzji zobowiązującej (dowód: karty nr 539-540).

Następnie Spółka przedstawiła projekty zmienionych wzorców umów przedwstępnych i umów deweloperskich, które nie zawierają postanowień zakwestionowanych w postanowieniu nr 1 o wszczęciu postępowania ani innych postanowień, których cel lub skutek byłby taki sam, jak w przypadku usuniętych postanowień. Spółka przedstawiła projekty aneksów do umów przedwstępnych i deweloperskich zawartych z konsumentami, które usuwają zakwestionowane postanowienia z tych umów. Ponadto Spółka zobowiązała się do zrealizowania zobowiązania w zakresie aneksowania umów w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się decyzji (dowód: karty nr 549-553, 562-579, 594-609, 634-652, 681-694 i 753-775).

Prezes Urzędu zważył, co następuje.

I. W pierwszej kolejności, konieczne jest ustalenie, czy w okolicznościach przedmiotowej sprawy doszło do naruszenia interesu publicznoprawnego. Zgodnie z przepisem art. 1 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, celem regulacji w niej przyjętej jest zapewnienie rozwoju i ochrony konkurencji, a także podejmowana w interesie publicznym ochrona przedsiębiorców narażonych na stosowanie praktyk ograniczających konkurencję i ochrona interesów konsumentów. Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów ma zatem charakter publicznoprawny i służy ochronie interesu ogólnospołecznego; w odniesieniu do przedsiębiorców chroni konkurencję, a w odniesieniu do konsumentów ich interesy jako zjawiska o charakterze instytucjonalnym, zbiorowym. Instrumenty w niej przewidziane mogą być stosowane jedynie wówczas, gdy na skutek działań sprzecznych z przepisami prawa naruszony został interes publiczny. Ma to miejsce w szczególności wtedy, gdy określonymi działaniami dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku, względnie, gdy wywołują one na rynku niekorzystne zjawiska (wyrok Sądu Antymonopolowego z dn. 24 października 1991 r., sygn. akt XV Amr 8/90).

Zdaniem Prezesa Urzędu, rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy na podstawie umów przedwstępnych i umów deweloperskich o treści zakwestionowanej w toku niniejszego postępowania korzystają lub będą korzystać z oferty przedsiębiorcy. Objęte zarzutem działanie przedsiębiorcy wymierzone jest w szeroki krąg uczestników rynku, ponieważ jest ono skierowane do członków określonej zbiorowości tj. wszystkich rzeczywistych i potencjalnych odbiorców oferty Przedsiębiorcy. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów, co oznacza, iż naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego.

W tym stanie rzeczy uznać należy, że w niniejszej sprawie ma miejsce naruszenie przez Przedsiębiorcę interesu publicznoprawnego, co uzasadnia ocenę jego zachowania na rynku w świetle przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania – że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań. Stosownie do art. 28 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji, o której mowa powyżej Prezes Urzędu może określić termin wykonania zobowiązań.

Uprawdopodobnienie stosowania przez Spółkę praktyk, o których mowa w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Stosownie do przepisu art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, warunkiem nałożenia przez Prezesa Urzędu na przedsiębiorcę zobowiązania zmierzającego do zapobieżenia naruszeniom określonym w art. 24 ww. ustawy jest uprawdopodobnienie, że doszło do naruszenia ww. przepisu. W związku z tym zachodzi konieczność przeanalizowania zachowań Przedsiębiorcy stanowiących przedmiot postawionych mu zarzutów z punktu widzenia uprawdopodobnienia naruszenia zakazu określonego w 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. Stosownie do art. 24 ust. 2 ww. ustawy 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 101); 2) naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji; 3) nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji. Art. 24 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przewiduje natomiast, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. Konsumentem w rozumieniu ww. ustawy jest osoba fizyczna dokonująca czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową, zgodnie z art. 22¹ Kodeksu cywilnego w związku z art. 4 pkt 12 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zbiorowe interesy konsumentów podlegają zatem ochronie przed wymierzonymi w nie naruszeniami polegającymi na sprzecznych z prawem działaniach przedsiębiorców. Uznanie określonego działania przedsiębiorcy za niezgodne z zakazem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów wymaga wykazania, że spełnione zostały kumulatywnie następujące przesłanki:

- oceniane zachowanie musi być podejmowane przez podmiot będący przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,
- zachowanie przedsiębiorcy nosi znamiona bezprawności,
- praktyka musi godzić w zbiorowe interesy konsumentów.

Status przedsiębiorcy

Zgodnie z art. 4 pkt. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przez przedsiębiorcę rozumie się m.in. przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. Z przepisu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 672 ze zm.) wynika, że przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna oraz jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje osobowość prawną - wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. „Działalnością gospodarczą” jest zgodnie z przepisem art. 2 tej ustawy, zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.

W niniejszym postępowaniu, podmiot będący stroną postępowania, posiada status przedsiębiorcy, gdyż jest to spółka prawa handlowego prowadząca działalność gospodarczą na podstawie wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, a więc podmiot prawa odznaczający się wyodrębnieniem organizacyjnym i majątkowym, prowadzący we własnym imieniu działalność gospodarczą (dowód: karty nr 543-544). Zachowania niniejszego podmiotu podlegają zatem bez wątpienia kontroli dokonywanej na podstawie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W związku z powyższym Prezes Urzędu uznał, że Euro Styl sp. z o.o. sp. komandytowa z siedzibą w Gdańsku **jest przedsiębiorcą** w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Bezprawność działań

Drugą przesłanką, jaką należy rozważyć w celu uprawdopodobnienia naruszenia zakazu określonego w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jest bezprawność podejmowanych przez przedsiębiorcę zachowań. Bezprawność, ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującymi przepisami prawa. Praktyki przedsiębiorcy, by zakwalifikować je jako naruszające zbiorowe interesy konsumentów „muszą być zatem wymierzone w uprawnienia, jakie konsumentom przysługują obowiązujące przepisy prawa”¹.

Porządek prawny, którego naruszenie może wypełniać dyspozycję art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, obejmuje normy prawa powszechnie obowiązującego, a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów². Same przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Art. 24 tej ustawy nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, lecz powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw. Na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem³.

W art. 24 ust. 2 ustawodawca wskazał przykładowe rodzaje praktyk, które naruszają zbiorowe interesy konsumentów, zaliczając do nich stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji, nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji. Katalog ten nie jest jednak wyczerpujący. Ustawodawca posłużył się tutaj terminem „w szczególności”, co oznacza, że ma on charakter przykładowy. Zamiarem ustawodawcy było uznanie za praktykę określoną w art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów działań, które naruszyły przepisy innych aktów prawnych. Oprócz praktyk wskazanych bezpośrednio przez ustawodawcę w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów „za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów można uznać zachowania naruszające przepisy innych ustaw, które nakładają na przedsiębiorcę określone obowiązki względem konsumenta. Zdaniem Sądu Najwyższego zachowania takie (...) stanowią bowiem jednocześnie zachowania bezprawne i skutkują zniesieniem, ograniczeniem lub zniekształceniem praw konsumentów, wpływając tym samym na chronioną przez przepis obowiązującego prawa sferę ich interesów”⁴.

Podkreślenia wymaga także, że bezprawność jest kategorią obiektywną. Rozważenia przy ocenie bezprawności wymaga zatem kwestia, czy zachowanie przedsiębiorcy było zgodne, czy też niezgodne z obowiązującymi zasadami porządku prawnego. O bezprawności działania decyduje całokształt okoliczności konkretnego stanu faktycznego⁵. Dla stwierdzenia bezprawności działania przedsiębiorcy bez znaczenia pozostaje, ponadto, strona podmiotowa czynu, a zatem wina sprawcy (w znaczeniu subiektywnym, oznaczającym wadliwość procesu decyzyjnego sprawcy) i stopień tej winy, a także świadomość istnienia naruszonych norm prawnych.

¹ Uchwała SN z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06), OSNP 2007/1-2/35. Por. również: M. Szydło: Publicznoprawna ochrona zbiorowych interesów konsumentów, Monitor Prawniczy nr 2004/17/791.

² Wyrok SOKiK z dnia 13 listopada 2007 r. (sygn. akt XVII AmA 45/07).

³ Por. wyrok SOKiK z dnia 23 czerwca 2006 r. (sygn. akt XVIII AmA 32/05).

⁴ Uchwała SN z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06), OSNP 2007/1-2/35.

⁵ Wyrok SN z dnia 8 maja 2002 r. (sygn. akt I PKN 267/2001).

Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów

Trzecią przesłanką, jaką należy wziąć pod uwagę w niniejszej sprawie jest to, iż kwestionowane zachowania Spółki godzą w interesy konsumentów oraz, że zagrożone są zbiorowe interesy konsumentów.

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie objaśnia znaczenia pojęć „godzenia w interesy konsumentów” oraz „zbiorowego interesu konsumentów”. Należy przyjąć, że interesem, który podlega ochronie na podstawie art. 24 ustawy jest interes prawny, rozumiany jako określone potrzeby konsumenta uznane przez ustawodawcę za godne ochrony. Działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów wtedy, gdy wywołuje negatywne skutki w sferze ich praw i obowiązków.

Wskazówki co do tego, jak należy pojmować zbiorowy interes konsumentów zawarte są natomiast w art. 24 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, który stanowi, że nie jest zbiorowym interesem suma indywidualnych interesów konsumentów. W wyroku z dnia 10 kwietnia 2008 r. (sygn. akt III SK 27/07) Sąd Najwyższy wskazał, iż wystarczające dla stwierdzenia, że ma miejsce naruszenie zbiorowych interesów konsumentów 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. W ww. wyroku Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, iż sformułowanie: „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 powtarzalność zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy, do której adresowane są zachowania przedsiębiorcy w taki sposób, iż potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument, będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy.

Zgodnie z powołanym wyrokiem Sądu Najwyższego przez interes zbiorowy należy rozumieć zatem interes dotyczący konsumentów jako określonej zbiorowości. Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów ma miejsce wówczas, gdy negatywnymi skutkami działań przedsiębiorcy dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku, mających status konsumentów. Do naruszenia zbiorowego interesu konsumentów konieczne jest, żeby działanie przedsiębiorcy było skierowane nie do konkretnej osoby, lecz do grupy adresatów wyodrębnionych za pomocą wspólnego dla nich kryterium. Działanie o takim charakterze jest w stanie wywołać niekorzystne następstwa nie tylko w odniesieniu do konkretnych konsumentów, lecz wobec każdego z członków danej zbiorowości. Przy tym zaistnienie przesłanki naruszenia zbiorowego interesu konsumenta nie jest bezpośrednio uzależnione od liczby konsumentów, których interesy zostały rzeczywiście naruszone wskutek działań przedsiębiorcy. Istotne jest to, że przedmiotowe działanie może zagrozić, przynajmniej potencjalnie, interesom pewnego kręgu nieprofesjonalnych uczestników rynku.

Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów i bezprawność działań Spółki zostaną omówione poniżej, przy czym, ze względu na to, iż oba zarzuty dotyczą narzucenia stosowania postanowień, tożsamyh z tą samą klauzulą niedozwoloną, zasadne jest wspólne ich omówienie.

Ad I.1-2

W przedmiotowym postępowaniu postawione Spółce zarzuty stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o jakiej mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów dotyczy tego, iż w stosowanym w obrocie z konsumentami wzorcu umowy zamieszczono postanowienia o treści:

- „Kupujący wyraża zgodę na pozostawienie na ogrodzeniu terenu osiedla zamontowanych przez Inwestora: logo, nazwy i oznaczenia osiedla z nazwą Inwestora i na nieodpłatne korzystanie przez Inwestora w tym celu z tej części ogrodzenia” (umowa przedwstępna);
- „Znaki graficzne i napisy wraz z ich oświetleniem umieszczone przez Dewelopera lub na jego zlecenie na elewacji Budynku oraz budynku oznaczonego symbolem (...), położonego w (...), który został wybudowany na Nieruchomości, dachu i elementach małej architektury podlegają ochronie prawnej. Koszty utrzymania logo Dewelopera, w tym koszty oświetlenia, ponosi Deweloper. Deweloperowi przysługuje prawo do wyłącznego używania powierzchni zajętych pod znaki graficzne i napisy. Deweloperowi przysługiwać będzie uprawnienie do utrzymania na terenie Nieruchomości Wspólnej tablicy reklamowej oraz banerów reklamowych umieszczonych na ogrodzeniu, Budynku oraz budynku oznaczonego symbolem (...), położonego w (...), który został wybudowany na Nieruchomości i elewacji tych budynków. Deweloperowi będzie przysługiwać uprawnienie do prowadzenia na terenie Nieruchomości Wspólnej akcji reklamowych, marketingowych i promocyjnych dotyczących promowania przez Dewelopera sprzedaży lokali wybudowanych w ramach opisanego w § 1 ust. 2 przedsięwzięcia deweloperskiego w terminie do dnia sprzedaży ostatniego lokalu w Budynku oraz w budynku oznaczonym symbolem (...), położonego w (...), który został wybudowany na Nieruchomości. Koszty utrzymania opisanych w zdaniu poprzednim: tablicy i banerów reklamowych oraz prowadzenia akcji ponosi Deweloper. Nabywca wyraża zgodę na powyższe postanowienia” (umowa deweloperska).

Analizując przesłankę **bezprawności** kwestionowanego zachowania Spółki należy wskazać, iż w wyroku z dnia 14.12.2010 r. Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (sygn. akt XVII AmC 2051/09) uznał za niedozwolone postanowienie o treści: „Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń określonych w art. 12 Ustawy”, które zostało w dn. 6.08.2012 r. wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, pod pozycją nr 3533.

W uzasadnieniu tego wyroku sąd stwierdził, że „(...) przedmiotowe postanowienie uniemożliwia konsumentom będącym właścicielami lokali wykonywanie praw właścicielskich wynikających z przepisów ustawy o własności lokali. Konsumentom zostaje z góry narzucony sposób zagospodarowania tej części nieruchomości i rezygnację z ewentualnych zysków powstałych z tytułu eksploatacji, bez prawa podejmowania decyzji w tym względzie”.

Kwestionowane postanowienie daje Spółce prawo do bezpłatnego i bezterminowego korzystania z własności konsumentów, którzy nabyli od niej lokale mieszkalne, poprzez zamieszczenie elementów identyfikacji przedsiębiorcy na elewacji budynku lub na ogrodzeniu. Tym samym ogranicza ona ustawowe prawo konsumentów do swobodnego korzystania i dysponowania, a w szczególności uzyskiwania pożytków ze swojej własności. W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienia stosowane przez Spółkę i ww. klauzulę wpisaną do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, należy uznać za tożsame, pomimo istniejących różnic w sformułowaniu postanowień. Różnice te nie mają znaczenia dla treści przedmiotowych klauzul, nie wpływają bowiem na cel, jakemu mają służyć przedmiotowe klauzule, pozwalające przedsiębiorcom na ograniczenie praw właścicieli do dysponowania częścią wspólną

nieruchomości. Postanowienie kwestionowane w niniejszej decyzji jest tożsame z wyżej przytoczoną klauzulą wpisaną do rejestru z uwagi na tożsamość skutków, jakie wywołują w stosunku do konsumenta.

Uprawdopodobniono zatem, że Przedsiębiorca stosuje postanowienia wzorca umownego uznanego za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, a zatem, że jego działanie może mieć **charakter bezprawny**.

Zachowanie Spółki może **godzić w interesy konsumentów**, gdyż wprowadzenie do wzorca umowy analizowanej klauzuli powoduje, że przedsiębiorca, będący twórcą wzorca umownego, może nieodpłatnie korzystać z części nieruchomości wspólnej. W przedmiotowej sprawie, zakwestionowane zachowanie Przedsiębiorcy dotyczy zbiorowego interesu konsumentów, gdyż skierowane jest do szerokiego ich kręgu. Stosowana praktyka wymierzona jest we wszystkich rzeczywistych klientów Przedsiębiorcy, którzy zawarli umowy przedwstępne lub deweloperskie, jak również we wszystkich jego potencjalnych kontrahentów. Zakwestionowane zachowania podejmowane są w sposób powtarzalny i powszechny, co wynika zresztą z samej natury wzorców umów, jakimi posługuje się Spółka w obrocie gospodarczym.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzić należy, iż **uprawdopodobnione zostało**, że przedmiotowa praktyka, stosowana przez Spółkę, stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o jakiej mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zobowiązanie Przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, warunkiem wydania wskazanej w tym przepisie decyzji, jest – oprócz uprawdopodobnienia naruszenia zakazu, o jakim mowa w art. 24 tej ustawy – zobowiązanie się przez przedsiębiorcę do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom. W ocenie Prezesa Urzędu w rozpoznawanej sprawie warunek powyższy został spełniony.

W toku przeprowadzonego postępowania Spółka – ustosunkowując się do wszczęcia postępowania – oświadczyła, że zobowiązuje się do zaniechania stosowania kwestionowanych postanowień umownych oraz zobowiązuje się do wprowadzenia nowych wzorców umowy deweloperskiej i przedwstępnej, które nie zawierają zakwestionowanych postanowień umownych. Spółka zobowiązała się do aneksowania umów zawartych z konsumentami na podstawie dotychczasowych wzorców i nadal obowiązujących (wykonywanych), poprzez przedstawienie konsumentom propozycji zawarcia aneksów do umów deweloperskich i przedwstępnych.

Prezes Urzędu nie ma wątpliwości, iż działania objęte złożonym przez Przedsiębiorcę zobowiązaniem zmierzają do zapobieżenia naruszeniom art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w odniesieniu do wszystkich postawionych w niniejszej sprawie zarzutów. Realizacja działań, do których Spółka zobowiązała się w trakcie postępowania, doprowadzi do pełnego wyeliminowania z obrotu gospodarczego zarzucanych naruszeń. W związku z powyższym Prezes Urzędu za w pełni zasadne uznał skorzystanie z instrumentu przewidzianego w art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i nałożenie na Spółkę obowiązku wykonania przyjętych przez nią w toku postępowania zobowiązań. Termin wykonania zobowiązania do przedstawienia konsumentom propozycji zawarcia aneksów do umów deweloperskich i przedwstępnych określono jako trzy miesiące od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, uwzględniając tym samym propozycję terminu przedstawioną przez Przedsiębiorcę.

Prezes Urzędu uznał, iż skoro Spółka przejawiała inicjatywę, mającą na celu eliminację działań powodujących naruszenie prawa, celowa i uzasadniona jest akceptacja jej propozycji, z której wynika zamiar stosowania przy zawieraniu umów z konsumentami nowych wzorców

umownych, jak również zamiar aneksowania wszystkich umów przedwstępnych i deweloperskich zawartych z konsumentami na podstawie wcześniej stosowanych wzorców.

Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

II. Zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.), w decyzji, o której mowa w art. 28 ust. 1 tej ustawy, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie **informacji o stopniu realizacji zobowiązań**. Samo zobowiązanie przedsiębiorcy do wykonania bądź zaniechania określonych działań nie będzie mieć praktycznego znaczenia bez jednoczesnego nałożenia ww. obowiązku. Wykonanie zobowiązań musi podlegać sprawdzeniu przez Prezesa Urzędu⁶.

W związku z powyższym nałożono na Euro Styl sp. z o.o. sp. komandytową z siedzibą w Gdańsku obowiązek złożenia, w terminie czterech miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, sprawozdania o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania, które powinno zawierać:

- a. Informację na temat liczby dotychczasowych stron umów przedwstępnych i umów deweloperskich – konsumentów, którym w terminie trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji dostarczono, celem zaakceptowania, aneksy eliminujące z treści zawartych z tymi osobami umów, postanowienia będące przedmiotem postawionych w niniejszym postępowaniu zarzutów;
- b. Informację na temat liczby dotychczasowych stron umów przedwstępnych i umów deweloperskich – konsumentów, którym w terminie trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji nie dostarczono w celu zaakceptowania aneksów zmieniających treść umów w sposób uwzględniający postawione zarzuty, wraz z wyjaśnieniem, czym spowodowany jest taki stan rzeczy;
- c. Kopie trzech aneksów do umów przedwstępnych i trzech aneksów do umów deweloperskich, zawartych z konsumentami w celu eliminacji z treści zawartych z tymi odbiorcami umów postanowień będących przedmiotem postawionych w niniejszym postępowaniu zarzutów;
- d. Kopie trzech umów przedwstępnych i trzech umów deweloperskich, zawartych z konsumentami, po uprawomocnieniu się niniejszej decyzji, z wykorzystaniem zmienionych wzorców umownych, uwzględniających postawione w niniejszym postępowaniu zarzuty - o ile umowy takie zostały zawarte.

Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie II sentencji niniejszej 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 101) – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od daty jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Katowicach.

DYREKTOR DELEGATURY
URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI
I KONSUMENTÓW W KATOWICACH
Maciej Fragsztajn

⁶ K. Kohutek, M. Sieradzka: Komentarz do art. 28 ustawy z dnia 16.02.2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, [w:] K. Kohutek, M. Sieradzka, Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz, LEX, 2008.