



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA WE WROCŁAWIU**

50-413 Wrocław, ul. Walońska 3-5
tel.(071)34 05 920, fax (071)34 05 922
e-mail: wroclaw@uokik.gov.pl

RWR 61-3/13/WS

Wrocław, lipca 2013 r.

DECYZJA RWR 20 /2013

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 5 ust. 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 w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko „Rafin” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą we Wrocławiu,

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

po uprawdopodobnieniu stosowania przez tego przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) wyżej wymienionej ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, polegającej na zamieszczeniu w stosowanych przez tego przedsiębiorcę wzorcach umów następujących postanowień:

1. we wzorcu umowy p.n.: **„Umowa deweloperska”**:

a) §5 ust. 2 : *„Sprzedający oświadcza, że inwestycja została rozpoczęta w dniu...Przewidywany termin zakończenia prac budowlanych określa się na dzień 31 marca 2013 r. (...)”*

które jest postanowieniem umownym wpisanym na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone,

i przyjęciu zobowiązania przez „Rafin” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowo – akcyjna do zaniechania tych działań, w ten sposób, iż w miejsce dotychczasowego postanowienia, wprowadza się postanowienie : *„Sprzedający oświadcza, że inwestycja została rozpoczęta w 2011 r. Termin zakończenia prac budowlanych określa się na dzień 31 marca 2013 roku.(...)”*;

b) § 11 ust. 7 : *„(...) koszty przyrzeczonej umowy sprzedaży obciążają kupującego”*,

które jest postanowieniem umownym wpisanym na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone,

i przyjęciu zobowiązania przez „Rafin” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowo – akcyjna do zaniechania tych działań, w ten sposób, iż w miejsce dotychczasowego zapisu wprowadza się zapis : „Koszty wynagrodzenia notariusza związane z zawarciem niniejszej Umowy, obciążają obie Strony po połowie, zaś koszty przyrzeczonej umowy sprzedaży w zakresie taksy notarialnej, kosztów sądowych i kosztów wypisów (z wyłączeniem wypisów dla Sprzedającego) obciążają Kupującego”,

2. we wzorcu umowy p.n. „Załącznik nr 7 do Umowy Deweloperskiej nr...Dodatkowe warunki umowy deweloperskiej” :

a) Pkt III.1 : „W przypadku zalegania przez Kupującego w wyznaczonym przez Sprzedającego dniu odbioru Lokalu z zapłatą jakichkolwiek należności na rzecz Sprzedającego z tytułu niniejszej umowy, Sprzedający nie ma obowiązku wydania Lokalu. Lokal zostanie wydany Kupującemu w terminie wyznaczonym przez Sprzedającego przypadającym do 14 dni po uiszczeniu zaległych należności wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie”,

które jest postanowieniem umownym wpisanym na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone,

i przyjęciu zobowiązania przez „Rafin” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowo – akcyjna do zaniechania tych działań, w ten sposób, iż w miejsce dotychczasowego postanowienia, wprowadza się postanowienie : „W przypadku zalegania przez Kupującego w wyznaczonym przez Sprzedającego dniu odbioru Lokalu z zapłatą wymagalnej na ten dzień części ceny, o której mowa w § 4 umowy deweloperskiej, Sprzedający nie ma obowiązku wydania Lokalu. Lokal zostanie wydany Kupującemu w terminie wyznaczonym przez Sprzedającego przypadającym 14 dni po uiszczeniu zaległych wymagalnych należności z tytułu zapłaty ceny, o której mowa w § 4 umowy deweloperskiej”;

b) Pkt VII.6 „Sprzedający zastrzega sobie prawo do wprowadzenia w Lokalu jak również w zagospodarowaniu terenu niewielkich zmian w trakcie robót wynikających ze wskazań nadzoru autorskiego lub innych koniecznych zmian, które nie pogarszają standardu przedmiotu niniejszej umowy, a są racjonalnie konieczne w toku prowadzenia robót budowlanych”

które jest postanowieniem umownym wpisanym na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone,

i przyjęciu zobowiązania przez „Rafin” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowo – akcyjna do zaniechania tych działań, w ten sposób, iż zostanie ono w całości wykreślone,

- nakłada się obowiązek wykonania tych zobowiązań poprzez zawieranie umów na podstawie wzorców umów, w których usunięto lub zmodyfikowano w sposób opisany wyżej zakwestionowane postanowienia oraz aneksowanie umów istniejących już w obrocie prawnym - w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ww. ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 5 ust. 1 ww. rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na „Rafin” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, **obowiązek złożenia sprawozdania** o stopniu realizacji przyjętych zobowiązań w terminie jednego miesiąca od daty uprawomocnienia się decyzji.

UZASADNIENIE

1. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatura we Wrocławiu, zgodnie z przewidzianymi w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów kompetencjami, przeprowadził, w ramach postępowania wyjaśniającego (sygn. RWR 403-7/2012/WS), analizę wzorców umów stosowanych w obrocie konsumenckim przez „Rafin” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowo - akcyjna siedzibą we Wrocławiu, celem ustalenia, czy przedsiębiorca ten przestrzega przepisów m.in. w zakresie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których stanowi art. 24 ust.1 i 2 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zwanej dalej również „ustawą o ochronie (...)”.

1.1. W trakcie analizy wzorców umów p.n. „Umowa deweloperska” oraz „Załącznik nr 7 do Umowy Deweloperskiej nr...Dodatkowe warunki umowy deweloperskiej” stosowanych przez Spółkę stwierdzono, że zawierają one postanowienia umowne, które mogą być tożsame z klauzulami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod nr. 1731, 2475, 2582 i 3365.

1.2.W związku z powyższym - postanowieniem RWR nr 25/2013 z dnia 13 lutego 2013 r., zmienionym postanowieniem RWR nr 56/2013 - Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zwany dalej również „Prezesem Urzędu”, wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) ustawy o *ochronie (...)*, polegających na umieszczeniu w stosowanych wzorcach umów postanowień, które są wpisane na podstawie art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego* do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zwanego dalej również „Rejestrem”. Ponadto – zgodnie z punktem II. ww. postanowienia Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów całość materiałów uzyskanych w trakcie wymienionego postępowania wyjaśniającego (nr sygn. RWR 403-7/2012/WS).

Dowód – postanowienia k. 1-3 i 42 akt RWR 61-3/13/WS, zwanych dalej „aktami głównymi”;

1.3. W trakcie postępowania Spółka w piśmie z dnia 4 marca 2013 r., tj. w pierwszym złożonym przez siebie piśmie w toku postępowania, odniosła się do postawionych jej zarzutów i zobowiązała się do zmiany zakwestionowanych postanowień na postanowienia nie naruszające przepisów ustawy o ochronie (...). Jednocześnie Spółka zobowiązała się do aneksowania wszystkich umów obowiązujących w dniu wydania decyzji w terminie 14 dni od daty jej uprawomocnienia się.

Dowód – pismo Spółki k. 23 – 26 akt głównych.

2.Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

2.1. Rafin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowo - akcyjna jest spółką wpisaną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział

Gospodarczy, do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000437269. Jej zasadniczym przedmiotem działania jest działalność deweloperska. Spółka realizuje, bądź jest w trakcie procesu projektowania, inwestycje osiedli domów wielorodzinnych w zabudowie szeregowej, jednorodzinnej, a także obiektów handlowo – usługowych. Działalność deweloperską Spółka prowadzi na terenie województwa dolnośląskiego (we Wrocławiu oraz jego okolicach), zaś jej siedzibą jest Wrocław.

Dowód: odpis z KRS: k. 29 – 35 akt głównych;

Spółka zrealizowała dotąd następujące przedsięwzięcia deweloperskie :

- a) Osiedle „Złota Podkowa” etap I – Wrocław Krzyki – Partynice przy ul. Zwycięskiej (mieszkania),
- b) Osiedle „Złota Podkowa” etap II – Wrocław Krzyki – Partynice przy ul. Zwycięskiej (mieszkania, lokale handlowo - usługowe),
- c) Osiedle „12 Miesięcy” – Iwiny gm. Siechnica, przy ul. Polnej (domy w zabudowie szeregowej).

W toku realizacji pozostają inwestycje :

- a) Osiedle „Złota Podkowa” etap III budynek „K” – Wrocław Krzyki – Partynice przy ul. Zwycięskiej (mieszkania),
- b) „Dobre Osiedle” budynek Z1 oraz Z2 – Wrocław, Psie Pole – Zakrzów, przy ul. Zatorskiej (mieszkania),

Dowód – pismo Spółki k. 77 – 89 akt postępowania wyjaśniającego RWR 403-7/2012/WS;

2.2. Począwszy od maja 2012 r. Spółka dokonała zasadniczej zmiany stosowanych przez siebie wzorców umów, wprowadzając dla wszystkich inwestycji wspólne wzorce umów pn. „Umowa deweloperska” wraz z „Załącznikiem nr 7 do Umowy Deweloperskiej nr...Dodatkowe warunki umowy deweloperskiej” (wiązało się to z wejściem w życie ustawy z 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego – Dz. U. nr 231, poz. 1377).

Dowód – pismo Spółki k. 77 – 89, wzorce umowy k.79 – 89 akt postępowania wyjaśniającego RWR 403-7/2012/WS;

2.3. Wzorce umów zawierały m.in. następujące zapisy :

1) we wzorcu umowy p.n.: „**Umowa deweloperska**”:

- a) §5 ust. 2 : *„Sprzedający oświadcza, że inwestycja została rozpoczęta w dniu...Przewidywany termin zakończenia prac budowlanych określa się na dzień 31 marca 2013 r. (...)*
- b) § 11 ust. 7 : *„Koszty wynagrodzenia notariusza związane z zawarciem niniejszej Umowy, obciążają obie Strony po połowie, zaś koszty przyrzeczonej umowy sprzedaży obciążają kupującego”.*

2) we wzorcu umowy p.n. „**Załącznik nr 7 do Umowy Deweloperskiej nr...Dodatkowe warunki umowy deweloperskiej**” :

- a) Pkt III.1 : *„W przypadku zalegania przez Kupującego w wyznaczonym przez Sprzedającego dniu odbioru Lokalu z zapłatą jakichkolwiek należności na rzecz*

Sprzedającego z tytułu niniejszej umowy, Sprzedający nie ma obowiązku wydania Lokalu. Lokal zostanie wydany Kupującemu w terminie wyznaczonym przez Sprzedającego przypadającym do 14 dni po uiszczeniu zaległych należności wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie”,

- b) VII.6 *„Sprzedający zastrzega sobie prawo do wprowadzenia w Lokalu jak również w zagospodarowaniu terenu niewielkich zmian w trakcie robót wynikających ze wskazań nadzoru autorskiego lub innych koniecznych zmian, które nie pogarszają standardu przedmiotu niniejszej umowy, a są racjonalnie konieczne w toku prowadzenia robót budowlanych”*

Dowód - wzorce umowy k.79 – 89 akt postępowania wyjaśniającego RWR 403-7/2012/WS;

Jednocześnie § 5 ust. 2 wzorca umowy pn. „Umowa Deweloperska” zawierał w zd. 3. zapis, zgodnie z którym *„Lokal będzie gotowy do odbioru, (...) nie później niż do dnia 31 marca 2013 r.”*, zaś w zd. 4. – *„Przez Lokal gotowy do odbioru Strony rozumieją Lokal przygotowany do wykonania prac wykończeniowych (...)”*. Zgodnie z § 5 ust. 3, *„Sprzedający zobowiązuje się wydać Kupującemu Lokal, a Kupujący zobowiązuje się go odebrać, nie później niż w terminie 20 dni roboczych od daty gotowości Lokalu do odbioru (...)”*. Skutki naruszenia ww. zobowiązania określał § 7 ust. 1 wzorca umowy pn. „Umowa Deweloperska” stanowiąc, że *„W przypadku zwłoki Sprzedającego w wydaniu Lokalu, Sprzedający zapłaci Kupującemu karę umowną w wysokości odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki, liczonych od ceny (...)”*.

Dowód - wzorzec umowy k.79 – 84 akt postępowania wyjaśniającego RWR 403-7/2012/WS;

2.4. W rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. — *Kodeks postępowania cywilnego*. (...), zwanym dalej również „Rejestrem”, znajdują się m.in. następujące informacje :

1) Wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2011 r. (sygn. akt XVII Amc 1782/09) Sąd Okręgowy w Warszawie – XVII Wydział Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zwany dalej „SOKiK”, uznał za niedozwolone i zakazał wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o treści:

„Przewidywany termin przekazania lokalu do wykończenia we własnym zakresie, w standardzie wynikającym z załącznika nr 3 do nin. umowy, ustala się na lipiec 2009 r.”

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 21 września 2011 r. do Rejestru pod numerem 2582.

2) Wyrokiem z dnia 20 października 2011 r. (sygn. akt XVII Amc 1333/10) SOKiK uznał za niedozwolone i zakazał wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o treści:

„, Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądową, podatki itp.)” (§ 10 wzorca)”.

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 6 lipca 2012 r. do Rejestru pod numerem 3365.

3) Wyrokiem z dnia 31 sierpnia 2009 r. (sygn. akt XVII Amc 334/09) SOKiK uznał za niedozwolone i zakazał wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o treści:

- „Przekazanie (Wydanie) Lokalu do prowadzenia prac wykończeniowych nastąpi w dacie określonej w zawiadomieniu, nie później niż w terminie określonym w Harmonogramie Budowy ("Dzień Przekazania Lokalu") na podstawie protokołu przekazania, nie wcześniej jednak niż do czasu uregulowania wszelkich należności względem Wykonawcy (...)"

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 30 października 2009 r. do Rejestru pod numerem 1731.

4) Wyrokiem z dnia 30 marca 2009 r. (sygn. akt XVII Amc 124/07) SOKiK uznał za niedozwolone i zakazał wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o treści:

- § 4 pkt 5 "Przedwstępnej umowy sprzedaży" " strony ustalają, że realizator uprawniony jest do dokonywania zmian w przedłożonym projekcie architektonicznym o ile okażą się one konieczne ze względu na realizację podmiotowej inwestycji, jeżeli wspomniane zmiany nie spowodują istotnego obniżenia standardu wykończenia inwestycji opisanego w § 2 pkt 3"

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 8 sierpnia 2011 r. do Rejestru pod numerem 2475.

Dowód - rejestr postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone zamieszczony na stronie internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów: www.uokik.gov.pl/pl/ochrona_konsumentow/niedozwolone_klauzule/rejestr_klauzul_niedozwolonych/;

2.5. Od daty wprowadzenia w życie ww. wzorców umownych, Spółka zawarła z konsumentami 21 umów w oparciu o wzorzec pn. „Umowa deweloperska” wraz z „Załącznikiem nr 7 do Umowy Deweloperskiej nr...Dodatkowe warunki umowy deweloperskiej” (dane na dzień 13 lutego 2013 r.).

Dowód - pismo Spółki k. 26 akt głównych;

2.6. W trakcie postępowania Spółka – pismem z dnia 4 marca 2013 r. - przedstawiła swoje stanowisko w sprawie postawionych jej zarzutów przez Prezesa Urzędu i zobowiązała się do podjęcia działań mających na celu zapobieżenie tym naruszeniom. W szczególności Przedsiębiorca :

1) zaproponował zmianę treści wzorca umownego p.n. „Umowa deweloperska” w zakresie :

- § 5 ust. 2 w ten sposób, iż w miejsce dotychczasowego postanowienia : „Sprzedający oświadcza, że inwestycja została rozpoczęta w dniu..... Przewidywany termin zakończenia prac budowlanych określa się na dzień 31 marca 2013 roku (...)” , wprowadza się postanowienie : „Sprzedający oświadcza, że inwestycja została rozpoczęta w 2011 r. Termin zakończenia prac budowlanych określa się na dzień 31 marca 2013 roku.(...)”;

- § 11 ust. 7 w ten sposób, iż w miejsce dotychczasowego postanowienia : : „(...) koszty przyrzeczonej umowy sprzedaży obciążają kupującego”, wprowadza się postanowienie : „(...) koszty przyrzeczonej umowy sprzedaży w zakresie taksy notarialnej, kosztów sądowych i kosztów wypisów (z wyłączeniem wypisów dla Sprzedającej) obciążają Kupującego”. Cały § 11 ust. 7 przybierze po zmianie brzmienie : „Koszty wynagrodzenia notariusza związane z zawarciem niniejszej Umowy, obciążają obie Strony po połowie, zaś koszty przyrzeczonej umowy sprzedaży w zakresie taksy notarialnej, kosztów sądowych i kosztów wypisów (z wyłączeniem wypisów dla Sprzedającej) obciążają Kupującego”.

2) zaproponował zmianę treści wzorca umownego p.n. p.n. „Załącznik nr 7 do Umowy Deweloperskiej nr...Dodatkowe warunki umowy deweloperskiej” w zakresie :

- pkt III.1. w ten sposób, że w miejsce dotychczasowego zapisu : „*W przypadku zalegania przez Kupującego w wyznaczonym przez Sprzedającego dniu odbioru Lokalu z zapłatą jakichkolwiek należności na rzecz Sprzedającego z tytułu niniejszej umowy, Sprzedający nie ma obowiązku wydania Lokalu. Lokal zostanie wydany Kupującemu w terminie wyznaczonym przez Sprzedającego przypadającym do 14 dni po uiszczeniu zaległych należności wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie*”, wprowadza się zapis : „*W przypadku zalegania przez Kupującego w wyznaczonym przez Sprzedającego dniu odbioru Lokalu z zapłatą wymagalnej na ten dzień części ceny, o której mowa w § 4 umowy deweloperskiej, Sprzedający nie ma obowiązku wydania Lokalu. Lokal zostanie wydany Kupującemu w terminie wyznaczonym przez Sprzedającego przypadającym 14 dni po uiszczeniu zaległych wymagalnych należności z tytułu zapłaty ceny, o której mowa w § 4 umowy deweloperskiej*”;

- pkt VII.6. w ten sposób, iż dotychczasowy zapis : „*Sprzedający zastrzega sobie prawo do wprowadzenia w Lokalu jak również w zagospodarowaniu terenu niewielkich zmian w trakcie robót wynikających ze wskazań nadzoru autorskiego lub innych koniecznych zmian, które nie pogarszają standardu przedmiotu niniejszej umowy, a są racjonalnie konieczne w toku prowadzenia robót budowlanych*”, zostanie w całości wykreślony.

Powyższe zmiany Przedsiębiorca zobowiązał się wykonać w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się decyzji Prezesa UOKiK. Ponadto Spółka zadeklarowała, iż w terminie określonym wyżej gotowa jest do rozpoczęcia procedury proponowania konsumentom (Kupującym), z którymi podpisano umowy deweloperskie o treści zakwestionowanej przez Urząd, zawarcie aneksów w celu dostosowania treści tych umów do treści zmian wynikających z powyższej decyzji Prezesa UOKiK.

Dowód – pismo Spółki k. 23 – 26 akt głównych;

2.7. Pismem z dnia 18 kwietnia 2013 r. Spółka została powiadomiona o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie i możliwości skorzystania z prawa wglądu w akta sprawy. Pełnomocnik Przedsiębiorcy w dniu 26 kwietnia 2013 r. z prawa tego skorzystał.

Dowód – zawiadomienie k. 44-45, notatka służbowa karta 47 akt głównych;

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

3.1. Interes publicznoprawny

Podstawą do rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Stwierdzenie, że to nastąpiło pozwala na realizację celu tej ustawy, wskazanego w art. 1 ust. 1, którym jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasady podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Zdaniem Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Spółki. Wzorce umowy, będące przedmiotem analizy w niniejszej sprawie, stosowane są w obrocie konsumenckim. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów. Innymi słowy - naruszenie zbiorowego interesu

konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa Urzędu działań przewidzianych w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów.

3.2. Status przedsiębiorcy

Zgodnie z art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie (...), pod pojęciem przedsiębiorcy należy rozumieć przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. Natomiast art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2010 r. Nr 220, poz. 1447 ze zm.), definiuje działalność gospodarczą jako zarobkową działalność wytwórczą, handlową, budowlaną, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i eksploatacja zasobów naturalnych, a także działalność zawodową wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły. Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 tej 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. Ponadto, zgodnie z art. 14 ust. 1 tej ustawy przedsiębiorca może podjąć działalność gospodarczą w dniu złożenia wniosku o wpis do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej albo po uzyskaniu wpisu do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym.

„Rafin” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą we Wrocławiu jest spółką prawa handlowego i prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem 0000437269. A zatem - w świetle powyższego – Spółka jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie (...). Oznacza to, iż przepisy tej ustawy odnoszą się do ww. Spółki wprost.

3.3. Uprawdopodobnienie zarzutu naruszenia art. 24 ust.2 pkt 1) ustawy o ochronie (...) – pkt I sentencji decyzji.

Przesłanki zastosowania art. 24 ust.2 pkt1) ustawy o ochronie (...) oraz art. 28 – wprowadzenie.

Przepis art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie (...) stanowi, iż 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.

Art. 28 ust. 2 ww. ustawy o ochronie (...) stanowi, iż w decyzji, o której mowa w ust. 1 Prezes Urzędu może określić termin wykonania tych zobowiązań, natomiast ust. 3 ww. przepisu stanowi, iż w decyzji, o której mowa w ust. 1 Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

W toku postępowania Spółka zobowiązała się do likwidacji naruszenia ustawy o ochronie (...), przedstawiając szereg szczegółowych propozycji w tym zakresie.

Zdaniem Prezesa Urzędu przyjęte przez Spółkę zobowiązanie zmierza do usunięcia zarzucanego jej naruszenia art. 24 ust.2 pkt1) ustawy o ochronie (...).

W myśl art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie (...) warunkiem nałożenia przez Prezesa Urzędu na przedsiębiorcę zobowiązania zmierzającego do zapobieżenia naruszeniom, o którym mowa w art. 24 ustawy antymonopolowej jest uprawdopodobnienie naruszenia ww. przepisów na

podstawie m.in. okoliczności sprawy lub informacji będących podstawą do wszczęcia postępowania z urzędu. W związku z tym, dla zastosowania art. 28 ustawy o ochronie (...) zachodzi w przedmiotowej sprawie konieczność uprawdopodobnienia naruszenia przez Spółkę przepisów ww. ustawy poprzez rozważenie wszystkich przesłanek określonych w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w odniesieniu do postawionego jej zarzutu.

Zgodnie z art. 24 ust.1 ustawy o ochronie (...), „Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów”, natomiast art. 24 ust. 2 określa, 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.

Do uprawdopodobnienia zatem praktyki z art. 24 ust. 2 pkt 1) ustawy o ochronie (...) konieczne jest uprawdopodobnienie, że spełnione zostały łącznie następujące przesłanki:

- 1) oceniane zachowanie musi być podejmowane przez podmiot będący przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy o ochronie (...),
- 2) bezprawność działań przedsiębiorcy, polegająca na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zwanego dalej „Rejestrem”,
- 3) naruszenie tymi działaniami zbiorowego interesu konsumentów.

Ad 1) Status przedsiębiorcy

Jak wskazano wyżej w punkcie 3.2 uzasadnienia niniejszej decyzji, Spółka jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt. 1 ustawy o ochronie (...). Zachowania niniejszego podmiotu podlegają zatem kontroli dokonywanej na gruncie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Ad 2) Bezprawność działań przedsiębiorcy.

Zbiorowe interesy konsumentów podlegają ochronie przed działaniami przedsiębiorców, które są sprzeczne z prawem, tj. przepisami określonych aktów prawnych, a także sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami. Jak wspomniano wyżej, zgodnie z art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...), za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego.

W niniejszej sprawie przedmiotowe umowy pomiędzy Spółką a klientami są zawierane w oparciu o wzorzec umowny, a więc są identyczne zarówno co do formy, jak i treści (z drobnymi korektami). Tak więc klient ma jedynie możliwość wypowiedzenia się na temat przedłożonych przez Spółkę konkretnych postanowień określających jego zobowiązania, nie ma natomiast możliwości swobodnego kształtowania treści tych postanowień. Treść dokumentu pn. „Umowa deweloperska” jak i pn. „Załącznik nr 7 do Umowy Deweloperskiej nr...Dodatkowe warunki umowy deweloperskiej” daje zatem podstawy do ustalenia, że są to wzorce umowne. Dodatkowo należy stwierdzić, iż zostały one przygotowane w całości przez Spółkę, zawierają ustalone przez nią postanowienia umowne, nie pozostawiono w nich miejsca na dokonywanie dodatkowych postanowień. W konsekwencji nie budzi wątpliwości, iż Spółka zawiera z konsumentami umowy w oparciu o wzorce umów w rozumieniu art. 384 § 1 k.c.

Należy wskazać, iż wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej. **Kontroli abstrakcyjnej wzorca jako takiego (art. 479³⁶ – 479⁴⁵ k.p.c.) dokonuje się niezależnie od tego, czy postanowienia wzorca były, czy też nie były zastosowane przy konkretnej umowie.** Kontrola taka obejmuje klauzule pojedyncze lub zbiorowe (cały wzorzec lub jego fragment). Oceny postanowień w wypadku kontroli abstrakcyjnej dokonuje Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wyłącznie do kompetencji tego Sądu należy uznanie postanowień wzorców umownych za niedozwolone. Art. 479⁴³ k.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania wzorca umowy do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w w/w rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy **elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego.** Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Powyższe stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (Sygn. akt III SZP 3/06) stwierdził, iż „(...) stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)”. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a u.ok.ik. [obecnie art. 24] obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przedstawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a ustawy o o chronie (...). znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)”.

Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej, stąd niedozwolone będą także takie postanowienia umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

Przedmiotem niniejszego postępowania było zbadanie, czy zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia wzorca p.n. pn. „Umowa deweloperska” wraz z „Załącznikiem nr 7 do Umowy Deweloperskiej nr...Dodatkowe warunki umowy deweloperskiej” stosowane przez Spółkę w obrocie konsumenckim, są tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. pod nr 2582, 3365, 1731 i 2475. W ocenie Prezesa Urzędu zebrany w sprawie materiał dowodowy w wystarczającym stopniu uprawdopodobnia tożsamość klauzul opisanych w pkt. I pod poz. 1 i 2 osnowy niniejszej Decyzji z treścią ww. klauzul wpisanych do Rejestru, a tym samym bezprawność stosowanych przez niego klauzul.

Rozstrzygnięcie zawarte w pkt I poz. 1 lit a) sentencji decyzji (klauzula nr 2582).

SOKiK w wyroku z dnia 20 kwietnia 2009 r. (sygn. akt XVII Amc 1782/09, dotyczącym pozwu przeciwko syndykowi masy upadłości Drimex – Bud S.A. w Warszawie uznał za postanowienie niedozwolone, które następnie zostało wpisane do Rejestru pod nr 2582, postanowienie o treści : *"Przewidywany termin przekazania lokalu do wykończenia we własnym zakresie, w standardzie wynikającym z załącznika nr 3 do nin. umowy, ustala się na lipiec 2009 r."*

Z uzasadnienia ww. wyroku wynika, iż Sąd upatrywał niezgodności z prawem przedmiotowej klauzuli głównie w aspekcie jego niezgodności z art. 385³ pkt 2 *k.c.* Zgodnie z powołanym przepisem, *„W razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności wyłączają lub istotnie ograniczają odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania,„*

Nawiązując do ww. przepisu w uzasadnieniu wyroku podkreślono, iż kwestionowane przez SOKiK przedmiotowe postanowienie nie precyzuje realnego terminu wybudowania lokalu, tym samym ograniczając odpowiedzialność dewelopera za wszelkie opóźnienia. Sąd podkreślił, iż m.in. zakwestionowane przez niego postanowienie wzorca umownego nie jest jasno i jednoznacznie sformułowane, a ma istotne znaczenie dla konsumentów – albowiem dotyczy techniki wykonania i skutków niewykonania zobowiązania umownego przez przedsiębiorcę. Sąd podkreślił, że określenie i wprowadzenie w § 3 ust. 1 terminu przekazania lokalu do wykończenia we własnym zakresie konsumentom nie jest skorelowane z postanowieniami określającymi skutki niewywiązania się przedsiębiorcy z terminowej realizacji inwestycji stanowiącej przedmiot umowy.

Zakwestionowane w niniejszej sprawie w §5 ust. 2 wzorca umowy pn. „Umowa deweloperska” postanowienie stosowane przez Spółkę, o treści: *„Sprzedający oświadcza, że inwestycja została rozpoczęta w dniu...Przewidywany termin zakończenia prac budowlanych określa się na dzień 31 marca 2013 r. (...)*” - w ten sam sposób kształtuje stosunki między stronami umowy w zakresie odpowiedzialności dewelopera za wszelkie opóźnienia w przekazaniu lokalu konsumentowi (stronie umowy deweloperskiej) i wprowadzać może konsumentów w błąd odnośnie terminu wywiązania się przez Spółkę ze swoich obowiązków w zakresie terminu zakończenia prac budowlanych. Jak ustalono to w pkt. 2.3. niniejszej Decyzji, w ramach tego samego § 5 wzorca umowy, wzorzec w jednym miejscu określa termin zakończenia prac budowlanych jako „przewidywany” (a więc nie jako termin „pewny”), w innym zaś – jako termin pewny (*„Lokal będzie gotowy do odbioru, (...) nie później niż do dnia 31 marca 2013 r.”*). Powyższe rodzi wątpliwości co do faktycznego terminu zakończenia prac budowlanych i w rezultacie tego - również terminu postawienia lokalu do odbioru. W konsekwencji niejasność zapisu §5 ust. 2 wzorca umowy pn. „Umowa deweloperska” istotnie ogranicza odpowiedzialność Spółki za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (w postaci wydania lokalu kupującemu), gdyż § 7 ust. 1 wzorca umowy wiąże odpowiedzialność sprzedawcy ze zwłoką w wydaniu lokalu (*„W przypadku zwłoki Sprzedającego w wydaniu Lokalu, Sprzedający zapłaci Kupującemu karę umowną w wysokości odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki, liczonych od ceny (...) z tym, że kara umowna nie może przekraczać 2% ceny brutto określonej w § 4 ust. 1 niniejszej Umowy”*.)

Tym samym, uprawdopodobniono, iż wymienione w punkcie I poz. 1 lit a) sentencji niniejszej Decyzji postanowienie, mieści się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Pomimo odmienności wynikających z użytych zwrotów i wyrazów stwierdzić należy tożsamość porównywanych zapisów z niedozwoloną klauzulą umowną wpisaną do Rejestru w dniu 21 września 2011 r. pod poz. 2582.

Rozstrzygnięcie zawarte w pkt I poz. 1 lit b) sentencji decyzji (klauzula nr 3365).

SOKiK w wyroku z dnia 20 października 2011 r. (sygn. akt XVII Amc 1333/10, dotyczącym pozwu przeciwko JHP Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przemysłu uznał za niedozwolone postanowienie, które następnie zostało wpisane do Rejestru pod poz. 3365, o treści : „*Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.)*” (§ 10 wzorca)”.

Jak wynika z uzasadnienia ww. wyroku, „*powód wskazał, że przy zawieraniu umowy notarialnej konieczne jest pokrycie opłat notarialnych. Kwestionowany zapis jest tak skonstruowany, że deweloper po zawarciu umowy notarialnej otrzymuje jej wypis, lecz nie ponosi kosztów z tym związanych. W rezultacie zapisu koszt wypisu jest przerzucany na konsumenta. Obowiązek uiszczenia kosztów wypisu aktu notarialnego wyłącznie przez konsumenta jest sprzeczny z zasadami współzycia społecznego i jako taki wyczerpuje znamiona art. 385¹ § 1 kc*”. Zgodnie z dalszą częścią uzasadnienia wyroku, „*Sąd podzielił stanowisko powoda, wskazującego, że zakwestionowane zapisy spełniają przesłanki niedozwolonej klauzuli, w pełni przyjmując wywody zaprezentowane w uzasadnieniu pozwu*”. Dalej w ocenie Sądu : „*Zapis ten jest sprzeczny z dobrymi obyczajami i narusza interesy konsumentów, albowiem w sposób niejasny kształtuje koszty, które ma ponieść konsument w związku z zawarciem umowy. Katalog opisany w postanowieniu jest otwarty (zastosowanie zwrotu „itp.”), co może narazić klienta pozwanego na koszty, którymi nie powinien być obciążony, jak chociażby kosztami wypisu aktu notarialnego dla dewelopera). Dobry obyczaj wymaga, aby każda ze stron ponosiła tylko i wyłącznie koszty umowy zwyczajowo przyjęte lub wynikające z treści obowiązujących przepisów i nie można kosztów jednej strony przerzucać na stronę drugą, albowiem godzi to w jej interesy*”.

Powyższa klauzula, wpisana do Rejestru pod poz. 336,5 naruszała zatem art. 385¹ § 1 kpc, zgodnie z którym „*Postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny.*” Zakwestionowany przez Sąd zapis nakładał wyłącznie na jedną stronę umowy, tj. na konsumenta, obowiązek poniesienia całości kosztów związanych z zawarciem umowy, wbrew ustalonym zwyczajom, dodatkowo określając je w sposób niejasny, naruszając tym samym dobre obyczaje. Sąd jako przykład możliwego, nieuzasadnionego kosztu dla konsumenta, podał koszt odpisu aktu notarialnego.

Rozstrzygnięcie Sądu pozostaje w zgodzie z utrwalonym już zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie sposobem rozumienia pojęcia „dobrych obyczajów”. W literaturze przedmiotu podkreśla się, że istotą dobrego obyczaju jest szeroko rozumiany szacunek dla drugiego człowieka, a zatem sprzeczne z dobrym obyczajem jest takie działanie, które zmierza m.in. do ukształtowania stosunku prawnego na zasadzie nierówności stron (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 marca 2005 r. VI ACa 774/2004). Rozwinięcia powyższej tezy dokonał Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 13 marca 2007 r. sygn. akt VI ACa 1097/06 stwierdzając, iż umowa jest sprzeczna z dobrymi obyczajami, jeśli wykracza przeciw uznanym w społeczeństwie zasadom moralnym lub przyjętej w obrocie uczciwości. Sprzeczna z dobrymi obyczajami będzie więc próba ochrony interesów układającego wzorzec na koszt konsumenta. Zatem przedsiębiorca będzie działał nieuczciwie, tj. wbrew dobrym obyczajom, gdy sporządzone przez niego klauzule umowne będą godzić w równowagę stosunku prawnego.

Zakwestionowany w niniejszej sprawie w § 11 ust. 7 wzorca umowy pn. „Umowa deweloperska” zapis, zgodnie z którym „*(...) koszty przyrzeczonej umowy sprzedaży obciążają*

kupującego” w sposób tożsamy z wpisaniem pod poz. 3365 niedozwolonym postanowieniem umownym, na zasadzie nierówności, kształtuje wzajemne prawa i obowiązki, przerzucając na konsumenta całość kosztów związanych z zawarciem umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego, w tym np. koszty wypisów aktu notarialnego dla Spółki. Do podstawowych kosztów zawarcia umowy, o których mowa, należy przede wszystkim opłata za sporządzenie aktu notarialnego (§ 5 ust. 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie Dz. U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158, z późn. zm.) w wysokości określonej na podstawie § 3 i 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (j.t. Dz. U. 2013.237). Są to koszty uzależnione od wartości przedmiotu sprzedaży i przykładowo wynoszą przy wartości przedmiotu sprzedaży powyżej 60.000 zł do 1.000.000 zł – połowę kwoty ustalonej jako 1.010 zł + 0,4% od nadwyżki powyżej 60.000 zł. Do kosztów tych zaliczyć należy również koszty wypisów, odpisów i wyciągów. Zgodnie z § 12 ww. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, za sporządzenie wypisu, odpisu lub wyciągu z akt notarialnych lub innego dokumentu maksymalna stawka wynosi 6 zł za każdą rozpoczętą stroną.

Należy zatem zauważyć, iż sposób redakcji § 11 ust. 7 wzorca umowy pn. „Umowa deweloperska” wskazuje, na jej tożsamość z niedozwolonym postanowieniem umowy, wpisaniem do Rejestru pod poz. 3365. Powyższe wynika z faktu, iż :

Po pierwsze – nie zdefiniowano pojęcia „*koszty przyrzeczonej umowy*”, a zatem katalog kosztów, które ma ponieść kupujący (konsument) przy zawarciu umowy, jest niejasny. Ma on charakter otwarty, co może rodzić po stronie konsumentów obawę obciążenia ich przez Spółkę dowolnymi kosztami z uzasadnieniem, iż dotyczą „*kosztów przyrzeczonej umowy*”.

Po drugie – niejasność pojęcia „*koszty przyrzeczonej umowy*” może konsumenta narazić, podobnie, jak to wskazał SOKiK w wyroku dnia 20 października 2011 r. (sygn. akt XVII Amc 1333/10), na poniesienie przez konsumenta kosztów, którymi nie powinien być obciążany. Jak wynika z faktu notoryjnie Prezesowi Urzędu znanego, do kosztów, którymi zwyczajowo obciążany jest deweloper, należą np. koszty wypisu, odpisu lub wyciągu z akt notarialnych, jeżeli sporządzane są na wniosek dewelopera. Przy sformułowaniu § 11 ust. 7 wzorca umowy pn „Umowa deweloperska” w części kwestionowanej przez Prezesa Urzędu, koszty w powyższym zakresie mogą być przerzucane na konsumenta.

Tym samym, uprawdopodobniono, iż wymienione w punkcie I poz. 1 lit b) sentencji niniejszej Decyzji postanowienie, mieści się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Pomimo odmienności wynikających z użytych zwrotów i wyrazów stwierdzić należy tożsamość porównywanych zapisów z niedozwoloną klauzulą umowną wpisaną do Rejestru w dniu 6 lipca 2012 r. pod poz. 3365.

Rozstrzygnięcie zawarte w pkt I poz. 2 lit a) sentencji decyzji (klauzula nr 1731).

SOKiK w wyroku z dnia 31 sierpnia 2009 r. (sygn. akt XVII Amc 334/09), dotyczącym pozwu przeciwko Orco Project spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie uznał za niedozwolone postanowienie, które następnie zostało wpisane do Rejestru pod poz. 1731, o treści : „*Przekazanie (Wydanie) Lokalu do prowadzenia prac wykończeniowych nastąpi w dacie określonej w zawiadomieniu, nie później niż w terminie określonym w Harmonogramie Budowy ("Dzień Przekazania Lokalu") na podstawie protokołu przekazania, nie wcześniej jednak niż do czasu uregulowania wszelkich należności względem Wykonawcy (...)*”.

Jak wynika z uzasadnienia ww. wyroku, Sąd przytoczył uzasadnienie pozwu w zakresie kwestionowanej klauzuli umownej, zgodnie z którym „*Kwestionowane postanowienie wzorca*

wymusza (...) na kupującym spełnienie wszelkich, nawet spornych, świadczeń celem dopuszczenia go do prowadzenia prac wykończeniowych w lokalu. Z tych względów Prezes Urzędu uważa treść pkt 6.3 wzorca za postanowienie sprzeczne z dobrymi obyczajami oraz rażąco naruszające interes konsumenta, co stanowi naruszenie dyspozycji przepisu art. 385¹ § 1 k.c.” Oceniając powyższe żądanie, Sąd w pełni podzielił tą argumentację, również co do kwalifikacji prawnej przedmiotowego postanowienia umownego. W szczególności, zdaniem Sądu, : „Wbrew nakazowi zawartemu w art. 385 § 2 k.c. treść przedmiotowego postanowienia nie została sformułowana w sposób jednoznaczny i jasny dla konsumenta w zakresie nałożonego na konsumenta obowiązku uregulowania „wszelkich należności” w celu skorzystania z przyznanego uprawnienia do wydania mu lokalu przez kontrahenta. Zastosowane przez pozwaną sformułowanie wbrew jej stanowisku jest pojęciem o znaczeniu znacznie szerszym, aniżeli obowiązek zapłaty ceny za lokal. Tak szerokie zdefiniowanie należności może więc prowadzić do dowolności interpretacyjnej treści umowy przez kontrahenta, co do tego co rozumie przez zapłatę należności przez konsumenta z przedmiotowej umowy, a zwłaszcza czy zachodzi w jego ocenie przesłanka do wykonania przyjętego na siebie obowiązku wydania lokalu celem umożliwienia konsumentowi wykonania prac wykończeniowych. Ta nieprecyzyjność sformułowania, które powinno w sposób jasny odnosić się do zapłaty ceny za lokal, może zatem narazić konsumenta na niemożność oceny czy dokonane przez niego na podstawie zawartej umowy płatności na poczet ceny lokalu, kontrahent uzna za uregulowanie „wszelkich należności”. Słusznie podniósł powód, że z punktu widzenia konsumenta uzależnienie wykonania obowiązku wydania lokalu od niejasnego, niejednoznacznego warunku, z pewnością stawia go w bardzo niekorzystnej sytuacji. Niepewność co do możliwości uzyskania dostępu do mieszkania może powodować negatywne konsekwencje tak w aspekcie ekonomicznym, jak i poczynionych planach życiowych konsumenta.”

Zakwestionowany w niniejszej sprawie w pkt III.1 wzorca umowy p.n. „Załącznik nr 7 do Umowy Deweloperskiej nr...Dodatkowe warunki umowy deweloperskiej” zapis, zgodnie z którym : „W przypadku zalegania przez Kupującego w wyznaczonym przez Sprzedającego dniu odbioru Lokalu z zapłatą jakichkolwiek należności na rzecz Sprzedającego z tytułu niniejszej umowy, Sprzedający nie ma obowiązku wydania Lokalu. Lokal zostanie wydany Kupującemu w terminie wyznaczonym przez Sprzedającego przypadającym do 14 dni po uiszczeniu zaległych należności wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie”, w sposób tożsamy z wpisanym pod poz. 1731 niedozwolonym postanowieniem umownym, na zasadzie nierówności, kształtuje wzajemne prawa i obowiązki. Powyższe wynika z faktu, że obowiązek wydania lokalu uzależnia się od niejasnego i niejednoznacznego warunku, jakim jest „uiszczenie zaległych należności wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie”. Podobnie jak miało to miejsce w klauzuli wpisanej pod poz. 1731, powyższe sformułowanie jest nieprecyzyjne, nie odnosi się bowiem do ceny za lokal tylko do bliżej niesprecyzowanych „należności”. Nawet zatem przy dołożeniu aktów szczególnej staranności, konsument nie może być pewnym, czy uiszczył już wszystkie „zaległe należności”, skoro wzorzec umowy nie zawiera zarówno ich katalogu jak i nie definiuje ww. zwrotu.

W konsekwencji należało uznać, iż sposób redakcji pkt III.1 wzorca umowy p.n. „Załącznik nr 7 do Umowy Deweloperskiej nr...Dodatkowe warunki umowy deweloperskiej”, pomimo odmienności wynikających z użytych zwrotów i wyrazów, wskazuje na jego tożsamość z niedozwolonym postanowieniem umowy, wpisanym do Rejestru pod poz. 1731.

Rozstrzygnięcie zawarte w pkt I poz. 2 lit b) sentencji decyzji (klauzula nr 2475).

SOKiK w wyroku z dnia 30 marca 2009 r. (sygn. akt XVII Amc 124/07, dotyczącym pozwu przeciwko Spółce Mieszkaniowej „Salwator” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie uznał za niedozwolone postanowienie, które następnie zostało wpisane do Rejestru pod poz. 2475, o treści : „§ 4 pkt 5 *„Przedwstępnej umowy sprzedaży”* *” strony ustalają, że realizator uprawniony jest do dokonywania zmian w przedłożonym projekcie architektonicznym o ile okażą się one konieczne ze względu na realizację podmiotowej inwestycji, jeżeli wspomniane zmiany nie spowodują istotnego obniżenia standardu wykończenia inwestycji opisanego w § 2 pkt 3”*

Jak wynika z uzasadnienia ww. wyroku, Sąd przytoczył uzasadnienie pozwu w zakresie kwestionowanej klauzuli umownej, zgodnie z którym *„W odniesieniu do postanowienia zawartego w § 4 pkt 5 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” powód podniósł, iż stanowi ono niedozwolone postanowienie umowne, o którym mowa w art. 385 pkt 19 kc, albowiem przyznaje pozwanemu jednostronne uprawnienie do zmiany istotnych cech świadczenia. Zgodnie z tym postanowieniem pozwana uprawniona jest do jednostronnego dokonywania zmian w dokumentacji budynku - „do dokonywania zmian w przedłożonym projekcie architektonicznym”. Dzieje się tak pomimo, że umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego jest umową wzajemną oraz umową dwustronnie zobowiązującą. Tym samym na każdą zmianę świadczenia umownego, pozwana powinna uzyskać zgodę swojego klienta - w drodze renegotjacji umowy, aneksu do niej lub nowej treści umowy”*.

W dalszej części uzasadnienia Sąd w pełni zaaprobował powyższą argumentację dodatkowo wskazując, iż kwestionowana klauzula jest niezgodna z prawem, *„albowiem daje prawo wyłącznie pozwanej do jednostronnej zmiany w dokumentacji projektowej (po zawarciu umowy), tj. do istotnych zmian dotyczących lokalu mieszkalnego, co narusza podstawowe zasady stosunku zobowiązaniowego, kłóci się z dobrymi obyczajami i jest rażąco niekorzystna dla konsumenta. Konsument w rzeczywistości nie ma realnego wpływu na dokonywane zmiany inwestycyjno - budowlane. Pozwana powołując się jedynie na konieczność ze względu na realizację przedmiotowej inwestycji, może dokonywać wszelkich zmian, z zastrzeżeniem jedynie, że nie spowodują istotnego obniżenia standardu wykończenia inwestycji. Zatem konsumentowi może zostać przedstawiony do odbioru lokal pozbawiony cech, które skłoniły go do zakupu tego konkretnego mieszkania, np. lokal o zupełnie innym rozkładzie pomieszczeń, bądź innym usytuowaniu, co więcej o obniżonym standardzie wykończenia, jednakże wedle oceny pozwanej nie istotnym. Takie ukształtowanie wzajemnych praw i obowiązków jest w ocenie Sądu sprzeczne z dobrymi obyczajami.”*

Zakwestionowany w niniejszej sprawie w pkt VII.6 wzorca umowy p.n. „Załącznik nr 7 do Umowy Deweloperskiej nr...Dodatkowe warunki umowy deweloperskiej” zapis, iż *„Sprzedający zastrzega sobie prawo do wprowadzenia w Lokalu jak również w zagospodarowaniu terenu niewielkich zmian w trakcie robót wynikających ze wskazań nadzoru autorskiego lub innych koniecznych zmian, które nie pogarszają standardu przedmiotu niniejszej umowy, a są racjonalnie konieczne w toku prowadzenia robót budowlanych”*

- w sposób tożsamy z wpisaniem pod poz. 2475 niedozwolonym postanowieniem umownym, kształtuje wzajemne prawa i obowiązki stron umowy. Spółka zastrzegając sobie prawo do zmian w lokalu oraz w zagospodarowaniu terenu wokół niego, w istocie zastrzega dla siebie prawo jednostronnych zmian w dokumentacji projektowej. Jednocześnie Przedsiębiorca gwarantuje sobie prawo do arbitralnej oceny, czy zmiany mają charakter „konieczny”, czy „pogarszają standard przedmiotu umowy” i wreszcie czy są „racjonalnie konieczne”. Kwestionowany zapis całkowicie pozbawia konsumenta jakiegokolwiek realnego wpływu na dokonywane zmiany i w

konsekwencji może go stawiać w sytuacji, gdzie przedmiot umowy pozbawiony zostanie cech, decydujących o zakupie lokalu.

W konsekwencji należało uznać, iż sposób redakcji pkt VII.6 wzorca umowy p.n. „Załącznik nr 7 do Umowy Deweloperskiej nr...Dodatkowe warunki umowy deweloperskiej”, pomimo odmienności wynikających z użytych zwrotów i wyrazów, wskazuje na jego tożsamość z niedozwolonym postanowieniem umowy, wpisanym do Rejestru pod poz. 2475.

Ad 3) Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów

W myśl art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stosowanie postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Mówiąc o „zbiorowym interesie konsumentów” należy zaznaczyć, iż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie podaje jego definicji, wskazując jednak w art. 24 ust. 3, że 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.

W niniejszej sprawie bez wątplenia mamy do czynienia z prawami grupy konsumentów, tj. wszystkich konsumentów będących klientami Spółki, jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć z nią umowę w oparciu o wzorzec umowy pn. „Umowa deweloperska” oraz p.n. „Załącznik nr 7 do Umowy Deweloperskiej nr...Dodatkowe warunki umowy deweloperskiej”. W rozpatrywanym stanie faktycznym zachowanie nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz mamy do czynienia z uprawnieniami określonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej, licznej grupy obecnych i przyszłych kontrahentów przedsiębiorcy.

Mając powyższe na względzie, Prezes Urzędu stwierdził, że zostało uprawdopodobnione spełnienie łącznie wszystkich przesłanek niezbędnych dla zakwalifikowania opisanych działań jako praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 2 pkt 1) ustawy o ochronie (...), co stwierdzono w **pkt I sentencji niniejszej Decyzji**.

4. Zastosowanie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Jak wskazano to już w pkt 3.3. niniejszej Decyzji, w warunkach określonych art. 28 ust.1 ustawy o ochronie (...) Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania zobowiązań przyjętych przez przedsiębiorcę. Taka sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie, ponieważ Spółka zobowiązała się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia analizowanym naruszeniom, w zakresie wskazanym przez Prezesa Urzędu [treść tych zobowiązań została szczegółowo opisana w pkt 2.6. uzasadnienia niniejszej Decyzji], w tym zmiany kwestionowanych postanowień oraz uzupełnienia wzorców umów w stosownym zakresie. Zakres zobowiązania obejmuje zarówno zmiany we wzorcach umów stosowanych przy nowo podpisywanych umowach, jak i aktualnie obowiązujących. Oznacza to konieczność aneksowania wszystkich umów istniejących w obrocie prawnym

Po zapoznaniu się z propozycją Spółki co do zakresu zmian we wzorcach umownych, Prezes Urzędu uznał, iż przyjęte zobowiązanie uwzględnia zarzuty przedmiotowego postępowania. Treść nowych postanowień, które zastąpią postanowienia objęte zarzutami postępowania, nie budzi wątpliwości co do ich poprawności i zgodności z prawem. Również nie budzi wątpliwości

zasadność wykreślenia pkt VII.6. wzorca umowy p.n. „Załącznik nr 7 do Umowy Deweloperskiej nr...Dodatkowe warunki umowy deweloperskiej”.

Jednocześnie, mając na względzie złożone przez Spółkę zobowiązanie oraz jego kontrahentów, Prezes UOKiK zobowiązał ww. przedsiębiorcę do zawierania umów na podstawie zmienionych wzorców umów oraz aneksowania wszystkich umów obowiązujących w dniu jej wydania - w terminie 14 dni od daty jej uprawomocnienia się.

Prezes Urzędu oznaczył początek biegu terminu na wykonanie zobowiązań przez Spółkę, przyjmując jako zdarzenie początkowe fakt uprawomocnienia się, nie zaś doręczenia decyzji. Powodem tego stanowiska jest zagwarantowanie Spółce realnej ochrony jej prawa do złożenia odwołania od decyzji (skuteczność ochrony prawnych interesów Spółki mogłaby być zagrożona w razie konieczności wcześniejszego wykonania obowiązków nałożonych niniejszą decyzją).

5. Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie II sentencji decyzji.

Zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji wydanej na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek złożenia w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

Za termin wystarczający do realizacji tego obowiązku Prezes Urzędu uznał jeden miesiąc od daty uprawomocnienia się decyzji.

W związku z powyższym, należało orzec jak w pkt II sentencji decyzji.

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

Otrzymuje:

Adw. Jacek Trylnik
Kancelaria Adwokacka
ul. Gwarna 21
50 – 001 Wrocław