



PREZES
URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI
I KONSUMENTÓW
DELEGATURA W BYDGOSZCZY
ul. Długa 47, 85-034 Bydgoszcz
Tel. 52 345-56-44, Fax 52 345-56-17
E-mail: bydgoszcz@uokik.gov.pl

Bydgoszcz, dnia 28 lutego 2014 r.

Znak sprawy: RBG-61-43/13/MB-Sz

DECYZJA Nr RBG -3/2014

- 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, z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy – po przeprowadzeniu postępowania w sprawie podejrzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko **MARBUD Grupa Budowlana S.A. z siedzibą w Toruniu,**

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów –

po uprawdopodobnieniu stosowania przez **MARBUD Grupa Budowlana S.A. z siedzibą w Toruniu** praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na:

1. stosowaniu we wzorcu umowy *Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży*, postanowień w brzmieniu:
 - a. „Spory wynikłe w związku z wykonywaniem niniejszej umowy rozpatrywane będą przez właściwe rzeczowo sądy powszechne dla Miasta Bydgoszczy”- § 9 ust.10 ww. wzorca;
 - b. „0000000 oświadczają, że udzielają, córce, PESEL oraz, córce i, PESEL, pełnomocnictwa do:
 1. dokonywania w ich imieniu i na ich rzecz wszelkich oświadczeń woli i wiedzy, we wszystkich postępowaniach administracyjnych, dotyczących nieruchomości wspólnej – w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą Kw numer BY1B/00026435/3 (BY jeden B przez dwadzieścia sześć tysięcy czterysta trzydzieści pięć przez trzy), w szczególności związanych z prowadzeniem na tej nieruchomości procesu inwestycyjnego, polegającego na budowie osiedla mieszkaniowego „Apartamenty Zen” – na warunkach ustalonych według uznania pełnomocnika”
 2. dokonywania w ich imieniu i na ich rzecz czynności przygotowawczych w stosunku do czynności, o których mowa w pkt 1 oraz czynności następczych – na warunkach ustalonych według uznania pełnomocnika” - § 10 ust. 2 ww. wzorca;

- c. *„Pełnomocnik może być drugą stroną czynności prawnych dokonywanych w imieniu i na rzecz mocodawcy. Pełnomocnik może udzielać dalszych pełnomocnictw” - § 10 ust. 3 i 4 ww. wzorca;*

które mogą stanowić postanowienia umowne wpisane – na podstawie art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeksu postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.) – do Rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone, co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

2. stosowaniu we wzorcu umowy *Umowa deweloperska*, postanowienia w brzmieniu:

- a. *„Termin odbioru wyznaczy Deweloper, pod warunkiem zapłaty wszystkich świadczeń pieniężnych na poczet ceny nabycia wraz z ewentualnymi odsetkami za opóźnienie i karami umownymi”- § 7 ust. 2 ww. wzorca;*
- b. *„Strony zobowiązują się do bezzwłocznego zawiadamiania o zmianie dla doręczeń, pod rygorem skutecznego dokonywania doręczeń na poprzednio wskazany adres” - 9 ust. 8 ww. wzorca;*

które mogą stanowić postanowienia umowne wpisane – na podstawie art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeksu postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.) – do Rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone, co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

i po zobowiązaniu przez MARBUD Grupa Budowlana S.A. z siedzibą w Toruniu do zaniechania tych działań poprzez:

a) w zakresie zarzutu z punktu I.1.a, usunięcie kwestionowanego postanowienia i zamieszczenie we wzorcu umowy postanowienia, o treści:

„Spory wynikłe w związku z wykonywaniem niniejszej umowy rozpatrywane będą przez właściwe rzeczowo sądy powszechne”;

b) w zakresie zarzutu z punktu I.1.b, usunięcie postanowienia;

c) w zakresie zarzutu z punktu I.1.c, usunięcie postanowienia;

d) w zakresie zarzutu z punktu I.2.a, usunięcie kwestionowanego postanowienia i zamieszczenie we wzorcu umowy postanowienia, o treści:

„Termin odbioru wyznaczy Deweloper, po uzyskaniu zapłaty całej ceny określonej w § ...”

e) w zakresie zarzutu z punktu I.2.b, usunięcie kwestionowanego postanowienia i zamieszczenie we wzorcu umowy postanowienia, o treści:

„Strony zobowiązują się do bezzwłocznego zawiadomienia o zmianie dla doręczeń”

f) przedstawienie stronom umów będących konsumentami propozycji zawarcia aneksów do umów istniejących w obrocie,

nakłada się obowiązek wykonania tego zobowiązania w terminie 2 tygodni od daty 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 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów –

nakłada się na **MARBUD Grupa Budowlana S.A. z siedzibą w Toruniu obowiązek złożenia do dnia 31 maja 2014 r. sprawozdania z realizacji przyjętego zobowiązania, w szczególności poprzez:**

- a) przedłożenie wzorca umowy *Umowa deweloperska* oraz *Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży*, zmienionego zgodnie z przyjętym zobowiązaniem,
- b) przedłożenie 10 umów zawartych w oparciu o wzorzec umowy *Umowa deweloperska* oraz 10 umów zawartych w oparciu o wzorzec umowy *Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży*, zmienionych zgodnie z wyżej przyjętym zobowiązaniem, o ile umowy takie zostaną zawarte;
- c) wskazanie liczby umów, z których wyeliminowano kwestionowane postanowienia, o których mowa w punkcie I.1 oraz I.2 niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 19 kwietnia 2013 r. Postanowieniem Nr RBG-87/2013 – Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes UOKiK lub organ ochrony konsumentów) wszczął z urzędu postępowanie wyjaśniające mające na celu wstępne ustalenie, czy na skutek działań przedsiębiorców prowadzących działalność deweloperską nastąpiło naruszenie chronionych prawem interesów konsumentów uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz wstępne ustalenie czy miało miejsce naruszenie chronionych prawem interesów konsumentów uzasadniające podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach.

Mając na uwadze dokonane na etapie postępowania wyjaśniającego ustalenia, Prezes UOKiK wszczął w dniu 6 listopada 2013 r. – Postanowieniem Nr RBG-276/2013 – postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez MARBUD Grupa Budowlana S.A. z siedzibą w Toruniu (dalej: MARBUD lub Spółka) praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów opisanych w sentencji niniejszej decyzji.

W odpowiedzi na postanowienie o wszczęciu postępowania w sprawie podejrzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, pismem z dnia 22 listopada 2013 r. Spółka wniosła o wydanie decyzji zobowiązującej na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów oraz

przedłożyła treść zobowiązania. Spółka zobowiązała się do zastąpienia treści kwestionowanych przez Prezesa UOKiK postanowień, odpowiednimi zapisami w nowym brzmieniu lub ich wykreślenia, jak również do przedstawienia stronom umów będących konsumentami propozycji zawarcia aneksów do umów istniejących w obrocie.

Prezes UOKiK zawiadomił Spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy (pismo z dnia 20 stycznia 2014 r.). Spółka nie skorzystała z powyższego uprawnienia.

W toku niniejszego postępowania Prezes UOKiK ustalił, co następuje:

MARBUD Grupa Budowlana S.A. z siedzibą w Toruniu jest przedsiębiorcą wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000386338 (data rejestracji: 17 maja 2011 r.). Przedmiotem faktycznie wykonywanej działalności są m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków.

W ramach prowadzonej działalności Spółka zawiera z konsumentami umowy, posługując się od dnia 29 kwietnia 2012 r. wzorcem umowy *Umowa deweloperska* oraz *Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży*, które zawierają postanowienia, o treści:

- a. *„Spory wynikłe w związku z wykonywaniem niniejszej umowy rozpatrywane będą przez właściwe rzeczowo sądy powszechne dla Miasta Bydgoszczy”*
- b. *„0000000 oświadczają, że udzielają, córce, PESEL oraz, córce i, PESEL, pełnomocnictwa do:*
 1. *dokonywania w ich imieniu i na ich rzecz wszelkich oświadczeń woli i wiedzy, we wszystkich postępowaniach administracyjnych, dotyczących nieruchomości wspólnej – w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą Kw numer BY1B/00026435/3 (BY jeden B przez dwadzieścia sześć tysięcy czterysta trzydzieści pięć przez trzy), w szczególności związanych z prowadzeniem na tej nieruchomości procesu inwestycyjnego, polegającego na budowie osiedla mieszkaniowego „Apartamenty Zen” – na warunkach ustalonych według uznania pełnomocnika”*
 2. *dokonywania w ich imieniu i na ich rzecz czynności przygotowawczych w stosunku do czynności, o których mowa w pkt 1 oraz czynności następczych – na warunkach ustalonych według uznania pełnomocnika”*
- c. *„Pełnomocnik może być drugą stroną czynności prawnych dokonywanych w imieniu i na rzecz mocodawcy. Pełnomocnik może udzielać dalszych pełnomocnictw”*
- d. *„Termin odbioru wyznaczy Deweloper, pod warunkiem zapłaty wszystkich świadczeń pieniężnych na poczet ceny nabycia wraz z ewentualnymi odsetkami za opóźnienie i karami umownymi”*
- e. *„Strony zobowiązują się do bezzwłocznego zawiadamiania o zmianie dla doręczeń, pod rygorem skutecznego dokonywania doręczeń na poprzednio wskazany adres”*

(dowód: karta...)

W oparciu o ustalony powyżej stan faktyczny Prezes UOKiK zważył, co następuje:

Interes publiczny

Prezes UOKiK, zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów [dalej: *ustawa o ochronie (...)*], podejmuje się ochrony interesów konsumentów wyłącznie w interesie publicznym, tzn. wtedy, gdy daną praktyką przedsiębiorcy może być dotknięty każdy konsument w analogicznych okolicznościach.¹ Warunkiem koniecznym do uruchomienia instrumentów określonych w tej ustawie jest zatem zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorców naruszają jej przepisy i jednocześnie stanowią **zagrożenie** dla interesu publicznego, bądź też **naruszają** ten interes.

Niniejsze postępowanie dotyczy podejrzenia stosowania przez MARBUD praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu postanowień umownych wpisanych – na podstawie art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeksu postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.) – do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone (dalej również: rejestr).

Praktyki te mogły dotyczyć wszystkich potencjalnych klientów Spółki, którzy chcieliby skorzystać z jej oferty i zawrzeć umowę deweloperską, czy też umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu.

Oznacza to *de facto*, że przedmiotowe praktyki mogłyby dotyczyć nieokreślonego z góry kręgu adresatów. Uznać wobec tego należy, iż niniejsze postępowanie prowadzone było w interesie publicznym.

Przedsiębiorca

Przepisy art. 4 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)* w zw. z art. 4 ust. 1 *ustawy o swobodzie działalności gospodarczej* (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz.672) definiują przedsiębiorcę jako osobę fizyczną, osobę prawną i jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonującą we własnym imieniu działalność gospodarczą – czyli zgodnie z art. 2 *ustawy o swobodzie działalności gospodarczej* zarobkową działalność wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową a także zawodową, wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły – a także mającą charakter zarobkowy.

MARBUD jest osobą prawną wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego. Prowadzona przez nie działalność wykonywana jest w sposób zorganizowany, ciągły i ma charakter zarobkowy. Wobec powyższego Spółka jest przedsiębiorcą w rozumieniu ww. *ustawy o ochronie (...)*, a co za tym idzie jej działania mogą być poddane ocenie w toku postępowania przed Prezesem UOKiK.

Przesłanki wydania decyzji zobowiązującej z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów

Zgodnie z art. 28 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)*, jeżeli w toku postępowania przed Prezesem UOKiK w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy lub innych informacji będących

¹ Por. Wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 13 stycznia 2009r., sygn. akt: XVII Ama 26/08.

podstawą wszczęcia postępowania – że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 *ustawy o ochronie (...)*, jednak zobowiąże się on do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes UOKiK może w drodze decyzji nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

Istota decyzji zobowiązującej polega na quasi-porozumieniu się przedsiębiorcy z Prezesem UOKiK co do sposobu załatwienia sprawy, będącej przedmiotem postępowania. Porozumienie to opiera się na pośrednim przyznaniu się przedsiębiorcy do naruszenia zbiorowych interesów konsumentów i zobowiązaniu się do określonego zachowania, które ma prowadzić do zakończenia tych naruszeń i zapobieżenia im w przyszłości, w zamian za odstąpienie Prezesa UOKiK od wydania decyzji z art. 26 lub 27 *ustawy o ochronie (...)*, stwierdzającej fakt naruszenia zakazu z art. 24 ust.1 *ustawy o ochronie (...)* oraz od nałożenia kary pieniężnej na przedsiębiorcę.²

Analiza przepisu art. 28 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)* pozwala jednoznacznie stwierdzić, że Prezes UOKiK może wydać powyższą decyzję w sytuacji łącznego spełnienia dwóch przesłanek:

- uprawdopodobnienia w trakcie postępowania w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, iż przedsiębiorca stosuje niedozwoloną praktykę, o której mowa w art. 24 ww. ustawy,
- zobowiązania przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom.

Uprawdopodobnienie (*semiplena probatio*) oznacza, że na korzyść Strony postępowania (przedsiębiorcy) odstąpiono od udowodnienia określonych faktów na rzecz uprawdopodobnienia – na podstawie okoliczności sprawy, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania, że stosuje on określoną w art. 24 *ustawy o ochronie (...)* praktykę.³

Uprawdopodobnienia wymagają wszystkie przesłanki zakazu z art. 24 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)* łącznie.

W świetle powyższego, stwierdzić należy, że do wydania decyzji zobowiązującej konieczne jest wystąpienie następujących przesłanek:

- 1) uprawdopodobnienie bezprawności działania przedsiębiorcy,**
- 2) uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowego interesu konsumentów,**
- 3) złożenie zobowiązania przez przedsiębiorcę.**

Uprawdopodobnienie bezprawności działania

W niniejszym postępowaniu uprawdopodobnienia wymaga zarzut określony w punkcie I postanowienia nr RBG-276/2013, cytowany na wstępie decyzji.

² D. Miąsik [w:] T. Skoczny (red.), *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów Komentarz*, Warszawa 2009r., s. 1048.

³ M. Sieradzka [w:] K.Kohutek, M.Sieradzka, *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 681.

Ad I

W świetle przepisu art. 24 *ustawy o ochronie (...) zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów*. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności (...) 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 (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.).

Należy w tym miejscu wskazać, iż wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej (art. 479³⁶ – 479⁴⁵ k.p.c.), której dokonuje się niezależnie od tego, czy wzorzec był, czy też nie był zastosowany w 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. Przepis 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, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., prowadzonego przez Prezesa Urzędu. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w ww. rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Powyższe stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06) stwierdził, iż *„(...) stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)”*. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że *„(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a u.o.k.ik. (obecnie art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów) 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 u.o.k.ik. znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)”*.

Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej i 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.

Powyższe oznacza, że stosowanie w obrocie z konsumentami postanowień, które zostały wpisane do rejestru jest działaniem bezprawnym.

Ad I.1.a

W opinii Prezesa UOKiK, postanowienie umowne o treści wskazanej w pkt I.1.a niniejszej decyzji, może mieścić się w hipotezie klauzuli zamieszczonej pod poz. **913** Rejestru, o treści: „*W razie sporu Sądem właściwym dla jego rozstrzygnięcia będzie Sąd w Olsztynie*” (wyrok SOKiK z dnia 18 września 2006 r., Sygn. akt XVII Amc 91/05), pod poz. **1290** Rejestru, o treści: „*Ustala się jako miejscowo właściwy do rozstrzygnięcia ewentualnych sporów Sąd we Wrocławiu*” (wyrok SOKiK z dnia 6 września 2007 r., sygn. akt XVII AmC 115/07), pod poz. **1674** rejestru o treści: „*Wszelkie spory prawne będzie rozwiązywał Sąd właściwy w Warszawie.*” (wyrok SOKiK z dnia 24 kwietnia 2009 r., sygn. akt XVII AmC 186/09).

W ocenie SOKiK klauzule o tej treści kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Wypełnia to znamiona klauzuli, o której mowa w art. 385³ pkt 23 k.c., zgodnie z którą za niedozwolone postanowienie umowne uważa się takie, które wyłącza jurysdykcję sądów polskich lub poddaje pod rozstrzygnięcie sądu polubownego polskiego lub zagranicznego albo innego organu, a także narzuca rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy ze względu na miejsce zamieszkania lub siedzibę pozwanego.

Kwestionowane postanowienie zmienia tą zasadę na niekorzyść konsumenta. Zgodnie bowiem z art. 27 k.p.c. powództwo wytacza się przed sądem właściwym ze względu na miejsce zamieszkania lub siedzibę pozwanego. Zmiana właściwości sądu, choć dopuszczalna (w sprawach konsumenckich przepisy kodeksu postępowania cywilnego nie zastrzegają właściwości wyłącznej), może być klauzulą zakazaną z uwagi na konieczność prowadzenia procesu w odległej od miejsca zamieszkania konsumenta miejscowości. Fakt taki powoduje utrudnienia w dojazdach do sądu, a tym samym w prowadzeniu obrony. Ponadto, należy wskazać, że nie można z góry określić, która strona w sporze będzie powodem, a która pozwanym, co przekłada się, przede wszystkim, na możliwość wszczęcia postępowania sądowego zgodnie z zasadami określonymi w art. 34 k.p.c.

Z uwagi na powyższe, kwestionowane postanowienie może kształtować prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszać jego interesy, bowiem narzuca właściwość sądu wbrew przepisom prawa i może być tożsame z ww. klauzulami wpisanymi do Rejestru.

Ad I.1.b

W ocenie Prezesa UOKiK, postanowienia wskazane w pkt I.1.b niniejszej decyzji może mieścić się w hipotezie klauzuli zamieszczonej pod poz. **4559**, w brzmieniu: „*§ 8 ust. 2 - Kupujący na wypadek zawarcia Umowy Sprzedaży przez Spółkę działającą w charakterze pełnomocnika Kupujących lub przez dalszego pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie przez Spółkę (i pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży) udzielają Spółce pełnomocnictwa do reprezentowania ich w toku wszelkich postępowań (w tym w szczególności postępowań administracyjnych) dotyczących realizacji Inwestycji oraz uzyskania pozwoleń na użytkowanie. Kupujący nie będą wnosić jakichkolwiek roszczeń z tytułu toczących się prac budowlanych i postępowań, jak również zobowiązują się nie korzystać ze środków prawnych służących kwestionowaniu wydanych decyzji (w tym w szczególności odwołań, zażaleń, skarg o wznowienie postępowania itp.)*” (vide wyrok SOKiK z dnia 30 września 2011 r., sygn. akt: XVII Amc 3876/10).

Zdaniem SOKiK, powyższa klauzula rażąco narusza interesy konsumentów, poprzez naruszenie równowagi stron, poprzez pozbawienie ich prawa decydowania o własnych sprawach. Zdaniem Sądu, reprezentowanie przez spółkę wszystkich nabywców

nieruchomości oraz działanie w imieniu własnym, rodzi konflikt interesów. Jest to więc działanie nieetyczne, powodujące że taki pełnomocnik dbając o interes jednej strony, może działać z pokrzywdzeniem drugiej. Zdaniem Sądu pełnomocnikowi przyznano zbyt dużo uprawnień, a celem był wyłącznie interes dewelopera, co zaburza równowagę stron stosunku zobowiązaniowego.

Z uwagi na powyższe, kwestionowane postanowienie może kształtować prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszać jego interesy, bowiem narusza równowagę stron umowy i może być tożsame z ww. klauzulą wpisaną do Rejestru.

Ad I.1.c

W ocenie Prezesa UOKiK, postanowienia wskazane w pkt I.1.c niniejszej decyzji może mieścić się w hipotezie klauzuli zamieszczonej pod poz. **4561**, w brzmieniu: „§ 9 ust. 1 – Kupujący oświadczają nadto, że w ramach wszelkich udzielonych tymże aktem pełnomocnictw - stosownie do treści art. 108 Kodeksu Cywilnego - pełnomocnik może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonuje w ich imieniu, może też reprezentować wszystkie strony czynności prawnej, a ponadto, że - stosownie do treści art. 106 Kodeksu Cywilnego - może udzielać dalszych pełnomocnictw” (vide wyrok SOKiK z dnia 30 września 2011 r., sygn. akt: XVII Amc 3876/10).

Zauważyć należy, iż kwestionowane postanowienie pozostaje w ścisłym związku z powyższymi postanowieniami odnoszącymi się do pełnomocnictwa. SOKiK stoi na stanowisku, iż tego rodzaju postanowienia są sprzeczne z dobrym obyczajem, bowiem skutkują oddaniem decyzji w sprawie zawarcia umowy w gestię podmiotu, który sam jest drugą stroną zawieranej czynności, czyli deweloper jest umocowany do podejmowania – w imieniu innej osoby – decyzji we własnej sprawie. Ponadto Sąd zwraca uwagę, iż takie postanowienia, w których ustanawia się stosunek pełnomocnictwa, stanowiące podstawę zaufania mocodawcy do pełnomocnika, ustalone jest we wzorcu umownym, a więc w dokumencie z natury jednostronnym, na którego treść druga strona (tutaj: konsument udzielający pełnomocnictwa) nie ma żadnego wpływu.

Ponadto w ocenie Sądu, możliwość udzielania dalszych pełnomocnictw do zawarcia umowy z samym sobą przez dewelopera – przy i tak wysoce rażącym naruszeniu interesów kupujących konsumentów, wskutek odebrania im prawa do osobistej decyzji co do zawarcia umowy – pogłębia jeszcze niezgodność omawianej klauzuli z dobrymi obyczajami. Zauważyć trzeba, iż stosunek pełnomocnictwa winien opierać się na zaufaniu do umocowanego, natomiast omawiane postanowienie dopuszcza możliwość dokonania czynności w imieniu kupujących przez osoby zupełnie im nieznanne i nie sprawdzone.

Z uwagi na powyższe, postanowienie stosowane przez MARBUD może kształtować prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszać jego interesy i może być tożsame z ww. klauzulą wpisaną do Rejestru.

Ad I.2.a

W ocenie Prezesa UOKiK, postanowienia wskazane w pkt I.2.a niniejszej decyzji może mieścić się w hipotezie klauzuli zamieszczonej pod poz. **1731**, w brzmieniu: „§ 9 ust. 1 – 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 (...)” (vide wyrok SOKiK z dnia 31 sierpnia 2009 r., sygn. akt: XVII Amc 334/09), pod poz. **3364**,

w brzmieniu: *"Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży konkretnego lokalu mieszkalnego jest wywiązanie się przez stronę zobowiązaną do kupna z wszelkich zobowiązań finansowych zgodnie z niniejszą umową, a w szczególności wpłacenie na rachunek bankowy Spółki całej ceny tego lokalu mieszkalnego"*(vide wyrok SOKiK z dnia 27 grudnia 2011 r., sygn. akt: XVII Amc 75/11).

W ocenie SOKiK, użycie szerokiego pojęcia jak „wszelkie należności” (tu: „wszystkie”) nie jest sformułowaniem jednoznacznym i jasnym dla konsumenta. W ocenie Sądu, tak szerokie zdefiniowanie należności może prowadzić do dowolności interpretacyjnej treści umowy przez kontrahenta, co do tego co rozumie przez zapłatę należności przez konsumenta z przedmiotowej umowy, a zwłaszcza zachodzi w jego ocenie przesłanka do wykonania przyjętego na siebie obowiązku wydania lokalu. Taka 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”, czy też „wszystkich” należności. 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 lokalu może powodować negatywne konsekwencje tak w aspekcie ekonomicznym, jak i poczynionych planach życiowych konsumenta.

Z uwagi na powyższe, zakwestionowane postanowienie wzorca umownego *Umowa deweloperska* może kształtować prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszają jego interesy i może być tożsame z ww. klauzulami wpisanymi do Rejestru.

Ad I.2.b

W opinii Prezesa UOKiK, postanowienia wskazane w pkt I.2.b niniejszej decyzji może być tożsama z treścią postanowień wpisanych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod poz. **1207**, w brzmieniu: *" W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną"* (vide wyrok SOKiK z dnia 16 kwietnia 2007 r., sygn. akt: XVII Amc 43/06).

Zdaniem SOKiK, tego rodzaju postanowienie stanowi niedozwolona klauzulę w rozumieniu art. 385³ pkt 9 k.c. Przepis ten uznaje za niedozwolone postanowienie, które przyznaje kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. Omawiane postanowienie rażąco narusza interesy konsumentów bowiem pozwala deweloperowi dokonywać wiążących interpretacji umowy co do skuteczności składanych oświadczeń woli oraz przerzucaniem na konsumenta ryzyka związanego z doręczeniami korespondencji.

Podsumowując, kwestionowane postanowienie wzorca umowy może kształtować prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszają jego interesy, bowiem pozwala przedsiębiorcy na dokonanie wiążącej interpretacji umowy i może być tożsame z ww. klauzulą wpisaną do Rejestru.

Mając powyższe na uwadze, uznać należy za uprawdopodobnione, że działanie Spółki mogło być działaniem bezprawnym.

Uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów sformułowała definicję negatywną pojęcia zbiorowego interesu konsumentów, stwierdzając w art. 24 ust. 3 *ustawy o ochronie (...)*, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. W świetle art.1 ust.1 ww. ustawy należy przyjąć, że ze zbiorowymi interesami konsumentów mamy do czynienia wówczas, gdy działania przedsiębiorcy są powszechne i mogą dotknąć każdego potencjalnego konsumenta będącego kontrahentem przedsiębiorcy. Przedmiotem ochrony nie są zatem interesy indywidualnego konsumenta lub grupy indywidualnych konsumentów, ale wszystkich – aktualnych lub potencjalnych klientów – traktowanych jako grupa uczestników rynku zasługująca na szczególną ochronę (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 10 lipca 2008 r., sygn. VI ACa 306/08)⁴.

Stanowisko to potwierdzone zostało również w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 września 2003 r. (sygn. akt: I CKN 504/01) stwierdził, iż: *nie jest zasadne uznawanie, że postępowanie z tytułu naruszenia ustawy antymonopolowej można wszczynać tylko wtedy, gdy zagrożone są interesy wielu odbiorców, a nie jest to możliwe w sytuacji, gdy pokrzywdzonym jest tylko jeden konsument. Wydawane orzeczenie ma bowiem wymiar znacznie szerszy, pełni także funkcję prewencyjną, służy bowiem ochronie także nieograniczonej liczby potencjalnych konsumentów.*

W niniejszej sprawie bez wątplenia mamy do czynienia z naruszeniem praw licznej grupy konsumentów, wszystkich konsumentów będących klientami MARBUD, jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć z nim umowę deweloperską, czy też umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu. Oznacza to *de facto*, że przedmiotowe praktyki mogłyby dotyczyć nieokreślonego z góry kręgu adresatów, a zatem mogłyby naruszać zbiorowy interes konsumentów.

W świetle powyższego, za uprawdopodobnione należy uznać naruszenie przez MARBUD zbiorowych interesów konsumentów.

Zobowiązanie przedsiębiorcy

Oprócz uprawdopodobnienia wyżej omówionych przesłanek, warunkiem pozwalającym na wydanie decyzji zobowiązującej przez Prezesa UOKiK jest przyjęcie przez przedsiębiorcę określonego zobowiązania. Zobowiązanie przedsiębiorcy stanowi jednostronny akt woli, który w sytuacji wydania decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)* staje się obowiązkiem prawnym.⁵

Zobowiązanie może polegać na podjęciu działania bądź zaniechania, w zależności od tego, jaka postać zachowania przedsiębiorcy będzie niezbędna do zabezpieczenia interesów konsumentów. W przedmiotowej sprawie, wobec faktu złożenia przez MARBUD zobowiązania do zaniechania tych działań poprzez:

- a) w zakresie zarzutu z punktu I.1.a, usunięcie kwestionowanego postanowienia i zamieszczenie we wzorcu umowy postanowienia, o treści:
„Spory wynikłe w związku z wykonywaniem niniejszej umowy rozpatrywane będą przez właściwe rzeczowo sądy powszechne”;
- b) w zakresie zarzutu z punktu I.1.b, usunięcie postanowienia;

⁴ D. Miąsik [w:] T. Skoczny (red.), *Ustawa (...)*, op.cit., s. 962.

⁵ M.Sieradzka [w:] K.Kohutek, M.Sieradzka, *Ustawa (...)*, op.cit., s. 681-682.

- c) w zakresie zarzutu z punktu I.1.c, usunięcie postanowienia;
- d) w zakresie zarzutu z punktu I.2.a, usunięcie kwestionowanego postanowienia i zamieszczenie we wzorcu umowy postanowienia, o treści:
„*Termin odbioru wyznaczy Deweloper, po uzyskaniu zapłaty całej ceny określonej w § ...*”
- e) w zakresie zarzutu z punktu I.2.b, usunięcie kwestionowanego postanowienia i zamieszczenie we wzorcu umowy postanowienia, o treści:
„*Strony zobowiązują się do bezzwłocznego zawiadomienia o zmianie dla doręczeń*”
- f) przedstawienie stronom umów będących konsumentami propozycji zawarcia aneksów do umów istniejących w obrocie,

Prezes UOKiK uznał, iż w tak ustalonych okolicznościach faktycznych i prawnych sprawy, zasadnym będzie przyjęcie zobowiązania Strony i wydanie decyzji zobowiązującej na podstawie art. 28 *ustawy o ochronie (...)*.

W ocenie Prezesa UOKiK zobowiązanie przedstawione przez przedsiębiorcę zmierza do zapobieżenia naruszeniom zbiorowych interesów konsumentów i w sposób wystarczający zabezpieczy interesy konsumentów, stąd wniosek Strony o wydanie decyzji zobowiązującej w zakresie zarzutów z punktu I sentencji decyzji, należało uwzględnić.

Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie I sentencji decyzji.

Ad II

Obowiązek składania informacji o stopniu realizacji zobowiązania

Stosownie do art. 28 ust. 3 *ustawy o ochronie (...)* elementem obligatoryjnym decyzji zobowiązującej jest nałożenie przez Prezesa UOKiK obowiązku składania w terminie wyznaczonym przez organ ochrony konkurencji i konsumentów informacji o stopniu realizacji zobowiązań, m.in. w formie sprawozdania z wykonania nałożonego zobowiązania. Nałożenie zaś obowiązku sprawozdawczego zwalnia Prezesa UOKiK z konieczności monitorowania zachowań przedsiębiorcy⁶, a pozwala skoncentrować się na efekcie końcowym realizacji zobowiązań, jakim jest sprawozdanie. MARBUD powinno przede wszystkim przedłożyć wzorce umów zmienione zgodnie z przyjętym zobowiązaniem, przedłożyć 10 umów zawartych w oparciu o wzorzec umowy *Umowa deweloperska* oraz 10 umów zawartych w oparciu o wzorzec umowy *Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży*, zmienionych zgodnie z przyjętym zobowiązaniem, o ile umowy takie zostaną zawarte.

Wyznaczony na złożenie sprawozdania termin – 31 maja 2014 r., jest terminem odpowiednim, wystarczającym do wykonania nałożonego obowiązku.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w punkcie II sentencji decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)* w związku z art. 479²⁸ § 2 Kodeksu postępowania cywilnego – 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 Bydgoszczy.

⁶ D.Miąsik, [w:] T. Skoczny (red.), *Ustawa(...)*, op.cit., s.1055.

*Z up. Prezesa Urzędu
Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury w Bydgoszczy
Dorota Karczevska*