



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

RWA-61-19/13/KS

Warszawa, 15 lipca 2014 r.

DECYZJA nr RWA- 9/2014

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 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie podejrzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez Inżbud Błonie Plus Sp. z o.o. II Sp.k. z siedzibą w Pomiechówku

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

po uprawdopodobnieniu stosowania przez Inżbud Błonie Plus Sp. z o.o. II Sp.k. z siedzibą w Pomiechówku praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na:

1. stosowaniu 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. 2014 r., poz. 101, z późn. zm.), poprzez zawarcie w stosowanych wzorcach umownych postanowień o treści:

1.1 *„W umowie przeniesienia prawa własności domu, prawa do działki gruntu kupujący zobowiązuje się udzielić sprzedającemu nieodwołalnego i niewygasającego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do składania w jego imieniu wszelkich oświadczeń związanych z realizacją inwestycji budowlanej w etapach, w szczególności do ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych na rzecz dostawców mediów w zakresie umożliwiającym korzystanie i dostęp do nieruchomości w celu dokonywania wszelkich czynności zmierzających do budowy instalacji, napraw i konserwacji urządzeń i sieci poszczególnych mediów” (wzorzec Umowy przedwstępnej Nr.../2013 sprzedaży domu jednorodzinnego);*

1.2 *„Nabywcy w związku z realizacją powołanej inwestycji, polegającej na budowie osiedla udzielają pełnomocnictwa (...) a) pełnomocnik może udzielać dalszych pełnomocnictw i być drugą stroną czynności prawnych, jak również reprezentować pozostałe strony (...) c) w powołanym wyżej zakresie pełnomocnictwo jest nieodwołalne i niewygasające z chwilą śmierci” (wzorzec Umowy sprzedaży i pełnomocnictwa),*

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

2. stosowaniu w zawieranych z konsumentami przedwstępnych umowach sprzedaży postanowienia o treści:

„Za wadę uznaje się jakąkolwiek część robót wykonaną niezgodnie z obowiązującymi normami i przepisami budowlanymi lub sztuką budowlaną”,

które jest niezgodne z art. 558 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 121, z późn. zm.), co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów

i po zobowiązaniu się przez Inżbud Błonie Plus Sp. z o.o. II Sp.k. z siedzibą w Pomiechówku do:

a) zaniechania stosowania postanowień o treści:

„W umowie przeniesienia prawa własności domu, prawa do działki gruntu kupujący zobowiązuje się udzielić sprzedającemu nieodwołalnego i niewygasającego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do składania w jego imieniu wszelkich oświadczeń związanych z realizacją inwestycji budowlanej w etapach, w szczególności do ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych na rzecz dostawców mediów w zakresie umożliwiającym korzystanie i dostęp do nieruchomości w celu dokonywania wszelkich czynności zmierzających do budowy instalacji, napraw i konserwacji urządzeń i sieci poszczególnych mediów”;

„Nabywcy w związku z realizacją powołanej inwestycji, polegającej na budowie osiedla udzielają pełnomocnictwa (...) a) pełnomocnik może udzielać dalszych pełnomocnictw i być drugą stroną czynności prawnych, jak również reprezentować pozostałe strony (...) c) w powołanym wyżej zakresie pełnomocnictwo jest nieodwołalne i niewygasające z chwilą śmierci”;

„Za wadę uznaje się jakąkolwiek część robót wykonaną niezgodnie z obowiązującymi normami i przepisami budowlanymi lub sztuką budowlaną”

b) oraz

wysłania do dotychczasowych klientów, których umowy pozostają w obrocie prawnym, propozycji aneksów do umów w celu doprowadzenia tych umów do stanu zgodnego z obowiązującym prawem,

nakłada się na Inżbud Błonie Plus Sp. z o.o. II Sp.k. z siedzibą w Pomiechówku obowiązek wykonania pkt. a zobowiązania w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, zaś pkt. b zobowiązania w terminie 2 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.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

nakłada się na Inżbud Błonie Plus Sp. z o.o. II Sp.k. z siedzibą w Pomiechówku obowiązek przedłożenia Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów sprawozdania z wykonania nałożonego zobowiązania poprzez przedstawienie dokumentów potwierdzających wykonanie zobowiązania, co do zobowiązania wskazanego w pkt I. a i b sentencji decyzji w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura UOKiK w Warszawie (dalej również: Prezes Urzędu, Prezes UOKiK) przeprowadził postępowanie wyjaśniające (znak: RWA-405-8/13/KS) w sprawie wstępnego ustalenia,

- I. czy we wzorcach umów przedstawianych konsumentom przez Inżbud Błonie Plus Sp. z o.o. II Sp.k. z siedzibą w Pomiechówku znajdują się zapisy mogące naruszać chronione prawem interesy konsumentów, co uzasadniałoby podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach – Kodeksie cywilnym i Kodeksie postępowania cywilnego.
- II. czy we wzorcach umów przedstawianych konsumentom przez Inżbud Błonie Plus Sp. z o.o. II Sp.k. z siedzibą w Pomiechówku znajdują się zapisy uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

W toku postępowania wyjaśniającego Prezes Urzędu zwrócił się do Inżbud Błonie Plus Sp. z o.o. II Sp.k. z siedzibą w Pomiechówku (dalej również: Spółka) między innymi o przekazanie wszelkich aktualnie stosowanych w obrocie z konsumentami wzorców umownych.

Na podstawie analizy przedstawionych przez Spółkę w toku ww. postępowania informacji i wzorców umownych Prezes UOKiK uznał, iż w przedmiotowej sprawie zachodzi podejrzenie stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (dalej: u.o.k.i.k.).

W związku z powyższym Prezes UOKiK postanowieniem z dnia 29 listopada 2013 r. wszczął postępowanie w sprawie stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na:

- I. stosowaniu 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.; dalej: k.p.c.), poprzez zawarcie w stosowanych wzorcach umownych postanowień o treści:

1. *„W umowie przeniesienia prawa własności domu, prawa do działki gruntu kupujący zobowiązuje się udzielić sprzedającemu nieodwołalnego i niewygasającego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do składania w jego imieniu wszelkich oświadczeń związanych z realizacją inwestycji budowlanej w etapach, w szczególności do ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych na rzecz dostawców mediów w zakresie umożliwiającym korzystanie i dostęp do nieruchomości w celu dokonywania wszelkich czynności zmierzających do budowy instalacji, napraw i konserwacji urządzeń i sieci poszczególnych mediów” (wzorzec Umowy przedwstępnej Nr.../2013 sprzedaży domu jednorodzinnego);*
2. *„Nabywcy w związku z realizacją powołanej inwestycji, polegającej na budowie osiedla udzielają pełnomocnictwa (...) a) pełnomocnik może udzielać dalszych pełnomocnictw i być drugą stroną czynności prawnych, jak również reprezentować pozostałe strony (...) c) w powołanym wyżej zakresie pełnomocnictwo jest nieodwołalne i niewygasające z chwilą śmierci” (wzorzec Umowy sprzedaży i pełnomocnictwa),*

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

II. stosowaniu w zawieranych z konsumentami przedwstępnych umowach sprzedaży postanowienia o treści:

„Za wadę uznaje się jakąkolwiek część robót wykonaną niezgodnie z obowiązującymi normami i przepisami budowlanymi lub sztuką budowlaną”,

które jest niezgodne z art. 558 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.), co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W odpowiedzi na przedstawione zarzuty Spółka złożyła zobowiązanie do zaniechania stosowania zarzucanych jej praktyk. Spółka zaproponowała, że nie będzie w obrocie z konsumentami stosowała postanowień o treści:

1. *„W umowie przeniesienia prawa własności domu, prawa do działki gruntu kupujący zobowiązuje się udzielić sprzedającemu nieodwołalnego i niewygasającego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do składania w jego imieniu wszelkich oświadczeń związanych z realizacją inwestycji budowlanej w etapach, w szczególności do ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych na rzecz dostawców mediów w zakresie umożliwiającym korzystanie i dostęp do nieruchomości w celu dokonywania wszelkich czynności zmierzających do budowy instalacji, napraw i konserwacji urządzeń i sieci poszczególnych mediów”;*
2. *„Nabywcy w związku z realizacją powołanej inwestycji, polegającej na budowie osiedla udzielają pełnomocnictwa (...) a) pełnomocnik może udzielać dalszych pełnomocnictw i być drugą stroną czynności prawnych, jak również reprezentować pozostałe strony (...) c) w powołanym wyżej zakresie pełnomocnictwo jest nieodwołalne i niewygasające z chwilą śmierci”;*

3. „Za wadę uznaje się jakąkolwiek część robót wykonaną niezgodnie z obowiązującymi normami i przepisami budowlanymi lub sztuką budowlaną”.

Ponadto, Spółka zobowiązała się do wysłania do dotychczasowych klientów, których umowy pozostają w obrocie prawnym, propozycji aneksów do umów w celu doprowadzenia tych umów do stanu zgodnego z obowiązującym prawem.

Prezes UOKiK zawiadomił Spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy. Z powyższego uprawnienia Strona skorzystała w dniu 3 czerwca 2014 r.

Prezes UOKiK ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Prezes UOKiK ustalił, iż Inżbud Błonie Plus Sp. z o.o. II Sp.k. z siedzibą w Pomiechówku jest przedsiębiorcą wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 0000363424. Spółka prowadzi działalność polegającą na sprzedaży własności nieruchomości.

Przy zawieraniu umów z konsumentami Spółka stosuje wzorzec *Umowy przedwstępnej Nr.../2013 sprzedaży domu jednorodzinnego oraz wzorzec Umowy sprzedaży i pełnomocnictwa*.

We wzorcu *Umowy przedwstępnej Nr.../2013 sprzedaży domu jednorodzinnego* Spółka zamieściła postanowienia o treści:

„W umowie przeniesienia prawa własności domu, prawa do działki gruntu kupujący zobowiązuje się udzielić sprzedającemu nieodwołalnego i niewygasającego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do składania w jego imieniu wszelkich oświadczeń związanych z realizacją inwestycji budowlanej w etapach, w szczególności do ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych na rzecz dostawców mediów w zakresie umożliwiającym korzystanie i dostęp do nieruchomości w celu dokonywania wszelkich czynności zmierzających do budowy instalacji, napraw i konserwacji urządzeń i sieci poszczególnych mediów” (§ 5 ust. 8);

„Za wadę uznaje się jakąkolwiek część robót wykonaną niezgodnie z obowiązującymi normami i przepisami budowlanymi lub sztuką budowlaną” (§ 7 ust. 3).

We wzorcu *Umowy sprzedaży i pełnomocnictwa* Spółka zamieściła w § 9 postanowienie o treści:

„Nabywcy w związku z realizacją powołanej inwestycji, polegającej na budowie osiedla udzielają pełnomocnictwa (...) a) pełnomocnik może udzielać dalszych pełnomocnictw i być drugą stroną czynności prawnych, jak również reprezentować pozostałe strony (...) c) w powołanym wyżej zakresie pełnomocnictwo jest nieodwołalne i niewygasające z chwilą śmierci” (wzorzec *Umowy sprzedaży i pełnomocnictwa*).

Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy, Prezes UOKiK zważył, co następuje:

Interes publiczny

Przepis art. 1 ust. 1 u.o.k.i.k. ogranicza zastosowanie jej przepisów wyłącznie do podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. 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 Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wymienionych w sentencji niniejszej decyzji.

Praktyki te mogą dotyczyć wszystkich potencjalnych klientów przedsiębiorcy, którzy chcieliby skorzystać z jego oferty. Uznać wobec tego należy, iż niniejsze postępowanie prowadzone jest w interesie publicznym.

Strona postępowania

Zakaz stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów określony w art. 24 ust. 1 u.o.k.i.k. dotyczy jedynie przedsiębiorców, a zatem stroną postępowania prowadzonego przed Prezesem UOKiK może być wyłącznie podmiot posiadający status przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Przepisy art. 4 pkt 1 u.o.k.i.k. w zw. z art. 4 ust. 1 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 672 ze zm.) 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 – jak również mającą charakter zarobkowy.

Inżbud Błonie Plus Sp. z o.o. II Sp.k. z siedzibą w Pomiechówku będąc spółką prawa handlowego wpisaną do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, wykonuje działalność w sposób zorganizowany, ciągły i zarobkowy.

Wobec powyższego należy uznać, iż Spółka jest w świetle cytowanych przepisów przedsiębiorcą. W konsekwencji, działania skarżonej Spółki mogą być oceniane w aspekcie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Uprawdopodobnienie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

Zgodnie z art. 28 ust. 1 u.o.k.i.k., jeżeli w toku postępowania przed Prezesem UOKiK w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu dotyczącym podejrzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania – że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 u.o.k.i.k., 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.

Analiza przepisu art. 28 ust. 1 u.o.k.i.k. 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 się przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom.

Uprawdopodobnienie oznacza, że na korzyść strony postępowania odstąpiono od udowodnienia określonych faktów na rzecz uprawdopodobnienia, że stosuje on praktykę określoną w art. 24 u.o.k.i.k.

Uprawdopodobnienia wymagają wszystkie przesłanki zakazu z art. 24 ust. 1 u.o.k.i.k. łącznie.

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

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

Uprawdopodobnienie bezprawności działania przedsiębiorcy

Bezprawność, do której odwołał się ustawodawca, wprowadzając do ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów definicję praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, należy rozumieć jako sprzeczność z prawem lub dobrymi obyczajami. Jak wskazał Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: SOKiK) w wyroku z dnia 23 czerwca 2006 r. (sygn. akt XVII AmA 32/05), art. 24 ust. 2 ww. 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 odrębnych ustaw i na ich podstawie dokonać oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem.

Ad I.1) sentencji decyzji

Spółka zawarła w § 9 wzorca *Umowy sprzedaży i pełnomocnictwa* postanowienie w brzmieniu:

„Nabywcy w związku z realizacją powołanej inwestycji, polegającej na budowie osiedla udzielają pełnomocnictwa (...) a) pełnomocnik może udzielać dalszych pełnomocnictw i być drugą stroną czynności prawnych, jak również reprezentować pozostałe strony (...) c) w powołanym wyżej zakresie pełnomocnictwo jest nieodwołalne i niewygasające z chwilą śmierci”.

Spółka zawarła w § 5 ust. 8 wzorca *Umowy przedwstępnej Nr.../2013 sprzedaży domu jednorodzinnego* postanowienie w brzmieniu:

„W umowie przeniesienia prawa własności domu, prawa do działki gruntu kupujący zobowiązuje się udzielić sprzedającemu nieodwołalnego i niewygasającego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do składania w jego imieniu wszelkich oświadczeń związanych z realizacją inwestycji budowlanej w etapach, w szczególności do ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych na rzecz dostawców mediów w zakresie umożliwiającym korzystanie i dostęp do nieruchomości w celu dokonywania wszelkich czynności zmierzających do budowy instalacji, napraw i konserwacji urządzeń i sieci poszczególnych mediów”.

W świetle przepisu art. 24 ust.2 pkt. 1 u.o.k.i.k. za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uznaje się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Należy podkreślić, że wykazanie, iż przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowy zawierający postanowienie o treści już wpisanej do ww. rejestru, stanowi wystarczającą przesłankę do stwierdzenia bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

W przypadku stosowania postanowień umownych o bezprawności działania przedsiębiorcy przesądza bowiem rozszerzona skuteczność wyroku w sprawie o uznanie postanowień umownych za niedozwolone, co wynika z art. 479⁴³ k.p.c. Stosownie do art. 479⁴³ k.p.c., prawomocny wyrok w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania postanowienia uznanego za niedozwolone do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego 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, tj. wykorzystywanych także przez innych przedsiębiorców, stosujących wobec konsumentów postanowienia o identycznej lub zbliżonej treści. Zgodnie ze stanowiskiem SOKiK wyrażonym w wyroku z dnia 25 maja 2005 r. (sygn. akt XVII Ama 46/04), dla uznania, iż

określona klauzula jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do rejestru klauzul niedozwolonych, wystarczy stwierdzenie, że mieści się ona w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, i nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Czynnikiem przesądzającym o podobieństwie dwóch klauzul powinien być zatem zamiar, cel, jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame. Takie stanowisko zajął także Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06), stwierdzając, że: (...) *praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a uokik [obecnie art. 24 – przyp. własny Prezesa UOKiK] obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu 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 (...).* Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Stąd niedozwolone będą także takie postanowienia wzorców umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

1.1. W ocenie Prezesa UOKiK, zawarte w § 5 ust. 8 wzorca *Umowy przedwstępnej Nr.../2013 sprzedaży domu jednorodzinnego* postanowienie w brzmieniu:

„W umowie przeniesienia prawa własności domu, prawa do działki gruntu kupujący zobowiązuje się udzielić sprzedającemu nieodwołalnego i niewygasającego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do składania w jego imieniu wszelkich oświadczeń związanych z realizacją inwestycji budowlanej w etapach, w szczególności do ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych na rzecz dostawców mediów w zakresie umożliwiającym korzystanie i dostęp do nieruchomości w celu dokonywania wszelkich czynności zmierzających do budowy instalacji, napraw i konserwacji urządzeń i sieci poszczególnych mediów”

jest tożsame z treścią następującego postanowienia uznanego za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu i wpisanego do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 1503:

„W Umowie Sprzedaży Nabywca zobowiązuje się udzielić: a) nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa do ustanowienia nieodpłatnych praw do korzystania z części Nieruchomości (np. służebności, użytkowanie, użyczenie) przez właściwe przedsiębiorstwa oraz użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich, polegających w szczególności na prawie ułożenia, korzystania i konserwowania sieci uzbrojenia terenu usytuowanych na nieruchomości; b) nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa do złożenia wszelkich oświadczeń pozwalających Spółce na prowadzenie przez Spółkę inwestycji budowlanych na Nieruchomości i nieruchomościach sąsiednich” – postanowienie uznane przez SOKiK za niedozwolone wyrokiem z dnia 17 października 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 122/05), wpisane do rejestru 23 września 2008 r.

Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 101 k.c. pełnomocnictwo może być w każdym czasie odwołane, ponadto wygasa wraz ze śmiercią mocodawcy. Zrzeczenie się odwołania pełnomocnictwa oraz zastrzeżenie, iż nie wygasa ono z chwilą śmierci mocodawcy, może nastąpić jedynie z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa. W ocenie SOKiK w odniesieniu do relacji pomiędzy kupującym a deweloperem nie występują żadne przesłanki, które uzasadniałyby tak istotne ograniczenie uprawnień nabywcy na rzecz przedsiębiorcy. Poprzez udzielenie niewygasającego i nieodwołalnego pełnomocnictwa deweloper uzyskuje bardzo szerokie uprawnienia, których nie byłby w stanie uzyskać nieodpłatnie bez wykorzystania swojej przewagi kontraktowej nad konsumentem. W ocenie Sądu, deweloper od chwili wykonania zobowiązania powinien układać swoje stosunki z nowymi właścicielami na zasadach równości i dobrowolności. Zastrzeżenie w umowie specjalnych uprawnień, niemających związku z treścią stosunku zobowiązaniowego łączącego strony umowy, jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i stanowi rażące naruszenie interesów konsumentów.

1.2. W ocenie Prezesa UOKiK, zawarte w § 9 wzorca *Umowy sprzedaży i pełnomocnictwa* postanowienie w brzmieniu:

„Nabywcy w związku z realizacją powołanej inwestycji, polegającej na budowie osiedla udzielają pełnomocnictwa (...) a) pełnomocnik może udzielać dalszych pełnomocnictw i być drugą stroną czynności prawnych, jak również reprezentować pozostałe strony (...) c) w powołanym wyżej zakresie pełnomocnictwo jest nieodwołalne i niewygasające z chwilą śmierci”

jest tożsame z treścią postanowienia powołanego w pkt 1, uznanego przez SOKiK za niedozwolone wyrokiem z dnia 17 października 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 122/05), wpisanego do rejestru 23 września 2008 r. pod numerem 1503, oraz z treścią następującego postanowienia uznanego za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu i wpisanego do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 4561:

„§ 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” – postanowienie uznane przez SOKiK za niedozwolone wyrokiem z dnia 30 września 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 3876/10), wpisane do rejestru 25 kwietnia 2013 r.

W uzasadnieniu do wyroku z dnia 30 września 2011 r. Sąd zwrócił uwagę, iż tak określone pełnomocnictwo upoważnia dewelopera do podejmowania – w imieniu innej osoby – decyzji we własnej sprawie, co jest poważną przesłanką przemawiającą za sprzecznością klauzuli z dobrymi obyczajami i naruszeniem w sposób rażący interesów konsumenta. Ponadto, zdaniem SOKiK, możliwość udzielania dalszych pełnomocnictw przez dewelopera pogłębia jeszcze niezgodność omawianej klauzuli z dobrymi obyczajami. Nie tylko bowiem, czynności, do których umocowany jest deweloper, mogą być dokonane przez niego z pełnym pominięciem kupujących, to dodatkowo klauzula ta dopuszcza możliwość

dokonania przedmiotowych czynności w imieniu kupujących przez osoby zupełnie im nieznanne i niesprawdzone.

Powyższe może wskazywać na tożsamość analizowanych postanowień z przytoczonymi klauzulami wpisanymi do rejestru, co daje podstawy do uznania, że bezprawność działania Spółki jest uprawdopodobniona.

Ad I. 2) sentencji decyzji

W § 7 ust. 3 *Umowy przedwstępnej Nr.../2013 sprzedaży domu jednorodzinnego* Spółka zawarła postanowienie o treści:

„Za wadę uznaje się jakąkolwiek część robót wykonaną niezgodnie z obowiązującymi normami i przepisami budowlanymi lub sztuką budowlaną”.

Działanie Spółki opisane w pkt. I.2 sentencji decyzji może mieć charakter bezprawny z uwagi na naruszenie art. 558 § 1 k.c.. Zgodnie z treścią wymienionego przepisu, w umowach z udziałem konsumentów ograniczenie lub wyłączenie odpowiedzialności z tytułu rękojmi jest dopuszczalne tylko w wypadkach określonych w przepisach szczególnych. W przypadku umów związanych z nabywaniem nieruchomości brak jest przepisów szczególnych ograniczających lub wyłączających odpowiedzialności z tytułu rękojmi. Kwestionowane postanowienie ogranicza natomiast odpowiedzialność dewelopera względem konsumenta z tytułu rękojmi, definiując wadę zbyt wąsko w stosunku do regulacji kodeksowej. Wada zmniejszająca wartość lub użyteczność nieruchomości może powstać w inny sposób aniżeli podczas robót wykonanych niezgodnie z obowiązującymi normami i przepisami budowlanymi lub sztuką budowlaną.

Za uprawdopodobnioną uznać zatem należy bezprawność działania Spółki.

Uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów formułuje definicję negatywną pojęcia zbiorowego interesu konsumentów, stwierdzając w art. 24 ust. 3 u.o.k.i.k., 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 Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 lipca 2008 r., sygn. akt VI ACa 306/08).

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 ocenie Prezesa UOKiK, praktyki zarzucane Spółce mogą dotyczyć wszystkich konsumentów chcących skorzystać z oferty Spółki. Oznacza to *de facto*, że przedmiotowe praktyki mogą dotyczyć nieokreślonego z góry kręgu adresatów, a zatem mogą naruszać zbiorowy interes konsumentów.

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

Zobowiązanie Inżbud Błonie Plus Sp. z o.o. II Sp.k. z siedzibą w Pomiechówku.

Oprócz uprawdopodobnienia wyżej omówionych przesłanek warunkiem pozwalającym na wydanie decyzji zobowiązującej przez Prezesa UOKiK jest zobowiązanie się przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania określonych działań. Zobowiązanie przedsiębiorcy stanowi jednostronny akt woli, który w sytuacji wydania decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 u.o.k.i.k. staje się obowiązkiem prawnym¹.

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 Spółkę zobowiązania do wprowadzenia zmian opisanych w punkcie I. a sentencji niniejszej decyzji oraz do wysłania do dotychczasowych klientów, których umowy pozostają w obrocie prawnym, propozycji aneksów do umów w celu doprowadzenia tych umów do stanu zgodnego z obowiązującym prawem (pkt I. b sentencji decyzji), Prezes UOKiK uznał, iż zasadnym będzie przyjęcie zobowiązania Spółki i wydanie decyzji zobowiązującej na podstawie art. 28 u.o.k.i.k.

W ocenie Prezesa UOKiK, zobowiązanie przedstawione przez przedsiębiorcę zmierza do zapobieżenia naruszeniom zbiorowych interesów konsumentów i w sposób wystarczający zabezpieczy interesy konsumentów, stąd wniosek Spółki o wydanie decyzji zobowiązującej należało uwzględnić.

W pkt. I sentencji decyzji Prezes Urzędu nałożył na Spółkę obowiązek wykonania przyjętego zobowiązania określając, zgodnie z art. 28 ust. 2 u.o.k.i.k., termin 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się decyzji na wykonanie zobowiązania wskazanego w pkt. I. a sentencji decyzji oraz 2 miesiące w zakresie wskazanym w pkt. I. b sentencji decyzji. Zdaniem Prezesa Urzędu, jest to termin wystarczający do skutecznego wykonania wszystkich niezbędnych w tym celu czynności.

¹ M. Sieradzka [w:] K.Kohutek, M.Sieradzka, *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*. Warszawa 2008, s. 681-682;

Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie I sentencji decyzji.

Obowiązek składania informacji o stopniu realizacji zobowiązania.

Stosownie do art. 28 ust. 3 u.o.k.i.k. elementem obligatoryjnym decyzji zobowiązującej jest nałożenie przez Prezesa UOKiK na przedsiębiorcę obowiązku składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązania, m.in. w formie sprawozdania z wykonania nałożonego zobowiązania. Nałożenie obowiązku sprawozdawczego zwalnia Prezesa UOKiK z konieczności monitorowania zachowań przedsiębiorcy², a pozwala skoncentrować się na efekcie końcowym realizacji zobowiązań, jakim jest sprawozdanie.

Spółka powinna zatem dokonać zmiany wzorca umownego w sposób określony w pkt. I. a sentencji decyzji i przesłać do dotychczasowych klientów, których umowy pozostają w obrocie prawnym, propozycji aneksów do umów w celu doprowadzenia tych umów do stanu zgodnego z prawem, a następnie przedłożyć Prezesowi UOKiK dokumenty poświadczające wykonanie zobowiązania w tym zakresie.

Prezes UOKiK określił Spółce 3 miesięczny termin na złożenie sprawozdania w zakresie zobowiązania wskazanego w pkt. I a i b sentencji decyzji. W ww. terminie Spółka ma obowiązek przedstawienia Prezesowi Urzędu informacji o wykonaniu zobowiązania.

Zakreślony przez Prezesa UOKiK termin 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 konkurencji i konsumentów w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c. od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie, które wnosi się za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia

Dyrektor
Delegatury UOKiK w Warszawie
Dorota Grudzień-Barbachowska
/podpis/

Otrzymują:

² D. Miąsik, [w:] T. Skoczny (red.), *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*. Warszawa 2009, s.1055.