



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
DELEGATURA W KATOWICACH**

Katowice, dnia 18 sierpnia 2014 r.

RKT-61-25/13/MZ

**DECYZJA Nr RKT – 25/2014**

Stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz § 2 pkt 4 i § 5 ust. 2 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887),

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko Przedsiębiorstwu Budowlanemu Jaz-Bud spółce z o.o. z siedzibą w Białymstoku:

- I. Na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **uznaje się za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów praktykę stosowaną** przez Przedsiębiorstwo Budowlane Jaz-Bud sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku, o której mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającą na nie zamieszczaniu w zawieranych z konsumentami umowach deweloperskich informacji o sposobie zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, co jest niezgodne z art. 22 ust. 1 pkt 16 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) i **nakazuje się zaniechanie jej stosowania;**
- II. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **uznaje się za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów praktykę stosowaną** przez Przedsiębiorstwo Budowlane Jaz-Bud sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku, o której mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającą na stosowaniu we wzorcu umowy deweloperskiej postanowienia o treści: „Zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności nastąpi w terminie uzgodnionym przez strony po zapłacie przez Nabywcę wszelkich należności wynikających z niniejszej umowy, w tym ewentualnych odsetek ustawowych za opóźnienie płatności, po odbiorze Lokalu oraz po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku (...)”, które jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 101) i **stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 18 listopada 2013 r.;**

- III. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt. 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nakłada się na Przedsiębiorstwo Budowlane Jaz-Bud sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku **karę pieniężną** w wysokości **11469 zł** (słownie: jedenastu tysięcy czterystu sześćdziesięciu dziewięciu złotych), płatną do budżetu państwa, z tytułu naruszenia zakazu, o jakim mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w **punkcie I** sentencji niniejszej decyzji.
- IV. Na podstawie art. 26 ust. 2 i art. 27 ust. 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, **określa się** Przedsiębiorstwu Budowlanemu Jaz-Bud sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku **środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów**, polegające na dokonaniu modyfikacji postanowień znajdujących się w umowach deweloperskich, które zostały zawarte z konsumentami i są wykonywane (obowiązujące), w ten sposób, że z powyższych umów zostanie usunięte postanowienie uzależniające zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności od zapłaty przez nabywcę wszelkich należności wynikających z umowy, w terminie **sześciu miesięcy** od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.
- V. Na podstawie art. 77 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz na podstawie art. 263 § 1 i art. 264 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 267), w związku z art. 83 i art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów postanawia się obciążyć Przedsiębiorstwo Budowlane Jaz-Bud sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku **kosztami przeprowadzonego postępowania** w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów i zobowiązać ww. przedsiębiorcę do zwrotu na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwoty **30 zł** (słownie: trzydziestu złotych), w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

#### Uzasadnienie

W imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwanego dalej „Prezesem Urzędu”) zostało przeprowadzone z urzędu pod sygn. akt RKT-405-13/13/MZ postępowanie wyjaśniające w sprawie wstępnego ustalenia, czy nastąpiło naruszenie uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez wybranych przedsiębiorców będących deweloperami, w tym Przedsiębiorstwo Budowlane Jaz-Bud sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku (zwana dalej także „Spółką” lub „Przedsiębiorcą”). W toku przedmiotowego postępowania wyjaśniającego zbadane zostały pod kątem naruszenia przepisów ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (zwanej dalej również „ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów”) warunki umów zawieranych przez Spółkę z konsumentami, w oparciu o wykorzystywane w obrocie wzorce umowne.

Analiza ich treści dała podstawy do przyjęcia, iż mogło dojść do naruszenia przez Spółkę przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w związku z tym w dniu 14.11.2013 r. Postanowieniem Nr 1 wszczęte zostało w tej sprawie z urzędu postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów (dowód: karty nr 2-3). Postanowieniem nr 2 z tej samej daty (dowód: karta nr 5) w poczet dowodów zaliczono materiały zgromadzone w toku ww. postępowania wyjaśniającego (dowód: karty nr 7-132).

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

1. na tym, że w zawieranych z konsumentami umowach deweloperskich nie zamieszczono informacji o sposobie zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, co może być niezgodne z art. 22 ust. 1 pkt 16 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U.

Nr 232, poz. 1377) i może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów;

2. na stosowaniu we wzorcu umowy deweloperskiej postanowienia o treści: „Zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności nastąpi w terminie uzgodnionym przez strony po zapłacie przez Nabywcę wszelkich należności wynikających z niniejszej umowy, w tym ewentualnych odsetek ustawowych za opóźnienie płatności, po odbiorze Lokalu oraz po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku (...)\”, które jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.), co może stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Przedsiębiorca ustosunkował się do postawionych zarzutów w pismach z dnia 2.12.2013 r. (dowód: karty nr 133-139), z dnia 27.01.2014 r. (dowód: karty nr 144-145), z dnia 29.01.2014 r. (dowód: karty nr 147-196) i z dn. 26.03.2014 r. (dowód: karty nr 200-245).

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, pismem z dnia 29.05.2014 r., Spółka została poinformowana o zakończeniu zbierania materiału dowodowego (dowód: karty nr 253-254). W wyznaczonym terminie Spółka nie skorzystała z prawa do zapoznania się z zebrany materiał dowodowy.

### **Stanowisko Spółki**

Odnosząc się do zawiadomienia o wszczęciu postępowania, Przedsiębiorca podniósł w piśmie z dnia 2.12.2013 r., w zakresie zarzutu, o którym w punkcie I sentencji niniejszej decyzji, że zgodnie ze stanowiskiem doktryny, to w interesie dewelopera jest by doręczenie dokonane było w sposób pozwalający mu wykazać, że było ono skuteczne, bowiem w razie sporu to jego obciąża wykazanie skuteczności doręczenia zawiadomienia. Spółka podniosła, że w umowie deweloperskiej zamieściła postanowienie zawierające zobowiązanie dewelopera co do szczegółowego terminu przekazania lokalu nabywcy, określonego datą dzienną. Ponadto, treść § 8 ust. 3 umowy wskazuje, że odbiór lokalu nastąpi w obecności strony umowy, co wyraźnie oznacza, iż nie istnieje możliwość przekazania lokalu w sposób jednostronny przez dewelopera. Zdaniem Spółki oceniając skutki zawiadomienia o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego należy odnieść się do przepisów kodeksu cywilnego o doręczaniu oświadczeń woli, w szczególności do art. 61 § 1 KC. Spółka podniosła, że „skoro umowa wyraźnie nakłada zobowiązanie dewelopera do powiadomienia Nabywcy o terminie odbioru, nie wskazując sposobu doręczenia, oznacza to, że deweloper odpowiedzialny jest za wystąpienie określonego skutku w postaci uzyskania przez Nabywcę określonej wiedzy, niezależnie od tego w jaki sposób ta wiedza do niego dotrze. W związku z powyższym można uznać, że jeżeli umowa nie określa wprost sposobu zawiadomienia, mamy do czynienia z korzyścią konsumenta, ponieważ może on zostać powiadomiony różnymi drogami - za pośrednictwem poczty elektronicznej, telefonu, operatora pocztowego, a z jego perspektywy istotny będzie jedynie skutek w postaci powzięcia wiadomości o terminie odbioru przedmiotu umowy deweloperskiej. Na deweloperze nie ciąży już tylko obowiązek dokonania określonej w umowie czynności np. wysłania listu, ale doprowadzenie do wystąpienia określonego skutku, o którym mowa powyżej”. W ocenie Spółki, skoro - zgodnie z umową - w razie nieusprawiedliwionej nieobecności nabywcy, deweloper wyznaczy kolejny termin odbioru, stąd nigdy nie dojdzie do jednostronnego przekazania lokalu (dowód: karty nr 133-135).

Spółka podniosła, że forma w jakiej deweloper winien dokonać zawiadomienia Nabywcy o terminie odbioru lokalu mieszkalnego, została wskazana w § 11 ust. 4 pkt 2 umowy i jest to forma pisemna (dowód: karta nr 135).

W ocenie Spółki, w interesie dewelopera nie leży przedłużenie procedur związanych w odbiorem lokalu przez nabywcę, przede wszystkim z uwagi na dodatkowe koszty z tym związane (dowód: karta nr 135).

Odnosząc się do zarzutu, o którym mowa w punkcie II sentencji niniejszej decyzji, Spółka podniosła, że powoływane przez Prezesa Urzędu orzeczenia sądowe zostały wydane przed wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377 - dalej także jako „ustawa deweloperska”). Spółka podniosła, że zgodnie z art. 22 ust. 1 pkt 17 ustawy deweloperskiej umowa deweloperska zawiera w szczególności informację o zgodzie banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje. Ponadto zgodnie z art. 29 ust. 4 ustawy deweloperskiej deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

W ocenie Spółki przepisy ustawy deweloperskiej i powoływane przez Prezesa Urzędu orzeczenia sądowe „pozostają ze sobą w pewnej sprzeczności”. Zdaniem Przedsiębiorcy ustawa deweloperska pozwala „na możliwość ‘domagania się’ od Nabywcy zapłaty całego świadczenia pieniężnego czy też ceny lokalu (pojęciami cena i świadczenie pieniężne ustawodawca nie posługuje się konsekwentnie) z uwagi na brzmienie art. 22 ust. 1 pkt 17 ustawy [deweloperskiej]”. Spółka podniosła, że postanowienia niedozwolone wpisane do rejestru pod numerami 1731 i 3664 nie powinny zostać uznane za tożsame z postanowieniem zamieszczonym we wzorcu umownym stosowanym przez Przedsiębiorcę.

Według Spółki odwołanie się wyłącznie do „wszelkich należności wynikających z niniejszej umowy” nie pozostawia wątpliwości co do katalogu należności i wyraźnie wskazuje konsumentowi, że przed przeniesieniem własności lokalu ma uregulować świadczenia pieniężne, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt 2, § 6 i § 7 umowy deweloperskiej. W ocenie Spółki ww. sformułowanie jest „katalogiem zamkniętym i jasno określonym” i nie powinno być stawiane na równi z „wszelkimi należnościami względem Wykonawcy” ani „wszelkimi zobowiązaniami finansowymi zgodnymi z umową, a w szczególności wpłaceniem całej ceny lokalu mieszkalnego” (dowód: karty nr 135-136).

Spółka stwierdziła, że umowy deweloperskie funkcjonują dopiero od czasu wejścia w życie przepisów ustawy deweloperskiej, czyli od kwietnia 2012 roku, wobec czego poszczególne jej postanowienia nie zostały jeszcze szczegółowo wyjaśnione przez sądy, w toku dokonywanej przez nie wykładni (dowód: karta nr 137).

### **Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny.**

Przedsiębiorstwo Budowlane Jaz-Bud spółka z o.o. z siedzibą w Białymstoku została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000070711 (dowód: karty nr 17-19). Spółka oferuje konsumentom lokale mieszkalne w dwóch przedsięwzięciach deweloperskich: Osiedle Nowe Bojary w Białymstoku i Osiedle Antoniuk w Białymstoku (dowód: karty nr 9 i 12-13).

W toku postępowania ustalono, iż Spółka zawiera z konsumentami umowy deweloperskie, z wykorzystaniem dwóch wzorców umowy deweloperskiej, stosowanych od dnia 29.04.2012 r. (dowód: karty nr 7-8). Wzorce zawierają postanowienie (takie samo w obu wzorcach) o następującej treści „Zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności nastąpi w terminie uzgodnionym przez strony po zapłacie przez Nabywcę wszelkich należności wynikających z niniejszej umowy, w tym ewentualnych odsetek ustawowych za

opóźnienie płatności, po odbiorze Lokalu oraz po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku (...)" - § 9 ust. 1 wzorca umowy (dowód: karty nr 23 i 30).

Na podstawie § 5 ust. 2 pkt 2 wzorca umowy deweloperskiej „Nabywca zobowiązuje się do uiszczenia na rzecz Dewelopera świadczenia pieniężnego w kwocie w wysokości ... zł (... złotych), w której zawarty jest podatek VAT - w terminach i w ratach oraz na zasadach szczegółowo określonych w § 6 ust. 2 niniejszej umowy”. Zgodnie z § 6 ust. 1 wzorca umowy deweloperskiej „Strony niniejszej umowy zgodnie postanawiają, iż wysokość świadczenia pieniężnego, do spełnienia którego zobowiązuje się Nabywca na rzecz Dewelopera wynosi ... zł (słownie: ... złotych), w której to kwocie zawarty jest podatek VAT według obowiązującej stawki na dzień podpisania niniejszej umowy”. Na podstawie § 7 ust. 1 wzorca umowy deweloperskiej „Cena Lokalu określona w § 6 ust. 1 obejmuje: a) całkowity koszt wykonania Lokalu zgodnie z zakresem i standardem prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązał się Deweloper, określonych w części indywidualnej prospektu informacyjnego oraz w ust. 2 pkt 1 niniejszego paragrafu. b) cenę udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu i częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, c) należny podatek VAT” (dowód: karty nr 22 i 29).

Ustalono, że w zawieranych z konsumentami umowach deweloperskich nie zamieszczono informacji o sposobie zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Informacja taka nie została zamieszczona w treści umów deweloperskich z dn. 20.06.2013 r. (dowód: karty nr 34-57), z dn. 17.06.2013 r. (dowód: karty nr 58-80), z dn. 20.06.2013 r. (dowód: karty nr 81-107), z dn. 20.06.2013 r. (dowód: karty nr 108-132), których kopie przedstawiła Spółka, zawartych z konsumentami z zastosowaniem ww. wzorców umowy deweloperskiej, które to wzorce także nie zawierały informacji o sposobie zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Zgodnie z § 8 wzorców umowy deweloperskiej „Przeniesienie na Nabywcę prawa odrębnej własności Lokalu poprzedzone będzie odbiorem Lokalu przez Nabywcę, który to odbiór nastąpi po zawiadomieniu o zakończeniu budowy, przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu, albo na podstawie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie” (ust. 1), przy czym „Odbiór Lokalu nastąpi w obecności Stron umowy w terminie wyznaczonym przez Dewelopera, chyba, że na pisemny wniosek Nabywcy, zgłoszony najpóźniej na 3 (trzy) dni przed planowaną datą odbioru Lokalu, strony ustalą inny termin. Deweloper zobowiązuje się powiadomić Nabywcę o terminie odbioru lokalu z 14 dniowym wyprzedzeniem. W razie nieusprawiedliwionej nieobecności Nabywcy, Deweloper wyznaczy kolejny termin odbioru” (ust. 3). Na podstawie § 11 ust. 4 pkt 2 wzorca umowy deweloperskiej „Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo, o którym mowa w art. 1 ustawy o ochronie praw nabywcy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej” (dowód: karty nr 22 i 29).

Spółka zmieniła wzorce umowy deweloperskiej, od dnia 18.11.2013 r. wprowadzając do obrotu wzorzec zawierający postanowienia o następującej treści (dowód: karty nr 133, 137 i 144):

- „Odbiór Lokalu nastąpi w obecności Stron umowy w terminie wyznaczonym przez Dewelopera, chyba, że na pisemny wniosek Nabywcy, zgłoszony najpóźniej na 3 (trzy) dni przed planowaną datą odbioru Lokalu, strony ustalą inny termin. Deweloper powiadomi Nabywcę o terminie odbioru lokalu z 14 dniowym wyprzedzeniem listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres korespondencyjny wskazany przez Nabywcę lub osobiście za potwierdzeniem odbioru. W razie nieusprawiedliwionej nieobecności Nabywcy, Deweloper wyznaczy kolejny termin odbioru” - § 8 ust. 3 (dowód: karta nr 151).

- „Zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności nastąpi w terminie uzgodnionym przez strony, po odbiorze Lokalu oraz po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku - to jest najpóźniej do dnia ..... roku” - § 9 ust. 1 (dowód: karta nr 152).

Spółka przedstawiła kopie dwóch umów deweloperskich zawartych z konsumentami z zastosowaniem zmienionego wzorca (dowód: karty nr 202-245).

Spółka oświadczyła, że w jej działalności ukształtowała się procedura powiadamiania telefonicznego, a następnie pisemnego wszystkich klientów o terminie odbioru lokalu. Do klientów wysyłane są informacje, od kiedy można przystępować do odbioru lokalu, a następnie co do zasady klient wybiera dogodny dla siebie dzień i godzinę odbioru. Spółka oświadczyła, że w informacjach telefonicznych jak i pisemnych przekazuje konsumentom numery telefonów do kierowników budowy (dowód: karta nr 135).

W toku postępowania ustalono, że przychód Spółki uzyskany w 2013 r. wyniósł [*tajemnica przedsiębiorcy*], w tym z tytułu działalności deweloperskiej [*tajemnica przedsiębiorcy*]. Przychód Spółki ustalono na podstawie zeznania o wysokości osiągniętego dochodu przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych za rok podatkowy 2013 (dowód: karty nr 249-251).

### **Prezes Urzędu zważył, co następuje.**

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

O naruszeniu interesu publicznoprawnego w przedmiotowej sprawie świadczy fakt, iż objęte zarzutem działanie przedsiębiorcy wymierzone jest w szeroki krąg uczestników rynku. Jest ono skierowane do członków określonej zbiorowości tj. wszystkich rzeczywistych odbiorców oferowanych przez Spółkę lokali mieszkalnych. Negatywne skutki wynikające z zakwestionowanej praktyki godzą zatem w szeroki i bliżej nieokreślony krąg konsumentów, będących najsłabszymi uczestnikami obrotu gospodarczego. Zachowanie Spółki skutkuje zatem znacznym stopniem zagrożenia interesu publicznoprawnego, co wynika z powszechnego charakteru stosowanej przez Spółkę praktyki.

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

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zakazane jest stosowanie praktyk naruszających **zbiorowe interesy konsumentów**. Stosownie do art. 24 ust. 2 ww. ustawy przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks

postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 101); 2) naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji; 3) nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji. Art. 24 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przewiduje natomiast, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. Konsumentem w rozumieniu ww. ustawy jest osoba fizyczna dokonująca czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową, zgodnie z art. 22<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego w związku z art. 4 pkt 12 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

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

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

#### Status przedsiębiorcy

Zgodnie z art. 4 pkt. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przez przedsiębiorcę rozumie się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 672 ze zm.) wynika, że przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna oraz jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną - wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą.

W rozważanym przypadku podmiot będący stroną postępowania bez wątplenia posiada status przedsiębiorcy, gdyż jest to spółka prawa handlowego prowadząca działalność gospodarczą na podstawie wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, a więc podmiot prawa odznaczający się wyodrębnieniem organizacyjnym i majątkowym, prowadzący we własnym imieniu działalność gospodarczą. W związku z powyższym Prezes Urzędu uznał, że Przedsiębiorstwo Budowlane Jaz-Bud sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Tym samym Prezes Urzędu stwierdził, że pierwsza przesłanka niezbędna do uznania działań Spółki za niezgodne z zawartym w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów zakazie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów została spełniona.

#### Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów

Kolejną przesłanką, jaką należy wziąć pod uwagę w niniejszej sprawie jest udowodnienie, iż kwestionowane zachowanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów oraz, że narusza zbiorowe interesy konsumentów.

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

Wskazówki co do tego, jak należy pojmować zbiorowy interes konsumentów zawarte są natomiast w art. 24 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, który stanowi, że nie jest zbiorowym interesem suma indywidualnych interesów konsumentów. W wyroku z dnia 10 kwietnia 2008 r. (sygn. akt III SK 27/07) Sąd Najwyższy wskazał, iż wystarczające dla stwierdzenia, że ma miejsce naruszenie zbiorowych interesów konsumentów powinno być ustalenie, że zachowanie przedsiębiorcy nie jest podejmowane w stosunku do zindywidualizowanych konsumentów, lecz względem członków danej grupy (określonego kręgu podmiotów) wyodrębnionych spośród ogółu konsumentów za pomocą wspólnego dla nich kryterium. W ww. wyroku Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, iż sformułowanie „nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów” należy rozumieć w ten sposób, że liczba indywidualnych konsumentów, których interesy zostały naruszone nie decyduje o tym, czy dana praktyka narusza zbiorowe interesy konsumentów. Praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest bowiem takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalność zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy, do której adresowane są zachowania przedsiębiorcy w taki sposób, iż potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy.

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

### Bezprawność działań

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

Porządek prawny, którego naruszenie może wypełniać dyspozycję art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, obejmuje normy prawa powszechnie obowiązującego, a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów<sup>2</sup>. Same przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Art. 24 tej ustawy nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, lecz powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw. Na ich

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

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



podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem<sup>3</sup>.

W art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów ustawodawca wskazał przykładowe rodzaje praktyk, które naruszają zbiorowe interesy konsumentów, zaliczając do nich stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji, nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji. Stosowanie postanowień wzorców umów wpisanych do ww. rejestru stanowi wyjątek od przedstawionej powyżej zasady korzystania z przepisów innych ustaw w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności. Bezprawne działanie przedsiębiorcy stosującego wzorzec umowy uznany przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za abuzywny oraz wpisany do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 Kodeksu postępowania cywilnego) stanowi naruszenie zbiorowych interesów konsumentów i daje podstawę do uruchomienia postępowania w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów na podstawie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Oznacza to, że zachodzi podstawa do realizacji ochrony interesów konsumentów przed niedozwolonymi postanowieniami wzorca umowy w trybie postępowania administracyjnego<sup>4</sup>.

Podkreślenia wymaga także, że bezprawność jest kategorią obiektywną. Rozważenia przy ocenie bezprawności wymaga zatem kwestia, czy zachowanie przedsiębiorcy było zgodne, czy też niezgodne z obowiązującymi zasadami porządku prawnego. O bezprawności działania decyduje całokształt okoliczności konkretnego stanu faktycznego<sup>5</sup>. Dla stwierdzenia bezprawności działania przedsiębiorcy bez znaczenia pozostaje ponadto strona podmiotowa czynu, a zatem wina sprawcy (w znaczeniu subiektywnym, oznaczającym wadliwość procesu decyzyjnego sprawcy) i stopień tej winy (umyślność bądź nieumyślność), a także świadomość istnienia naruszonych norm prawnych.

#### **Ad I**

W przedmiotowym postępowaniu pierwszy postawiony Spółce zarzut stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o jakiej mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów dotyczy tego, że w zawieranych z konsumentami umowach deweloperskich nie zamieszczono informacji o sposobie zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Analizując **przesłankę bezprawności** kwestionowanego zachowania Spółki należy wskazać, iż na podstawie art. 22 ust. 1 pkt 16 ustawy deweloperskiej „Umowa deweloperska zawiera w szczególności termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego”. Użycie sformułowania „zawiera w szczególności” oznacza, że wyliczenie z art. 22 ust. 1 tej ustawy nie stanowi listy zamkniętej, a umowa deweloperska może zawierać także inne elementy. Niemniej jednak objęcie umową deweloperską elementów określonych w katalogu, przewidzianym art. 22 ust. 1 stanowi ustawowe minimum, które musi być zachowane.

Na podstawie art. 27 ust. 1 ustawy deweloperskiej przeniesienie na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 tej ustawy, poprzedzone jest odbiorem lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego przez nabywcę, który następuje po zawiadomieniu o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego, przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu, albo na podstawie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Odbiór dokonywany jest w obecności nabywcy (art. 27 ust. 2 ustawy deweloperskiej).

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

<sup>4</sup> K. Kohutek, M. Sieradzka „Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz”, komentarz do art. 24, Warszawa 2008.

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

W zawieranych przez Spółkę umowach deweloperskich zamieszczono (§ 8 ust. 3) postanowienie o treści: „Odbiór Lokalu nastąpi w obecności Strony umowy w terminie wyznaczonym przez Dewelopera, chyba, że na pisemny wniosek Nabywcy, zgłoszony najpóźniej na 3 (trzy) dni przed planowaną datą odbioru Lokalu, strony ustalą inny termin. Deweloper zobowiązuje się powiadomić Nabywcę o terminie odbioru z 14-dniowym wyprzedzeniem. W razie nieusprawiedliwionej nieobecności Nabywcy, Deweloper wyznaczy kolejny termin odbioru”. Ponadto na podstawie § 4 ust. 4 „Nabywca przed wyznaczonym terminem odbioru Lokalu zobowiązany jest zgłosić się do przedstawiciela Dewelopera w celu dokonania ostatecznych ustaleń”.

Inne postanowienia nie zawierają określenia sposobu (formy) zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu. Nie przewidziano ogólnej zasady dotyczącej wszelkich zawiadomień kierowanych przez przedsiębiorcę. Ustawa deweloperska nie określa, w jaki sposób przedsiębiorca ma informować o odbiorze lokalu mieszkalnego, pozostawiając wybór konkretnej metody swobodzie stron umowy (np. listem poleconym, pocztą elektroniczną, telefonicznie). Jednakże sposób ten musi być wyraźnie w umowie deweloperskiej określony.

W § 11 ust. 4 pkt 2 wzorca umowy deweloperskiej zamieszczono postanowienie, zgodnie z którym deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo, o którym mowa w art. 1 ustawy o ochronie praw nabywcy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. Na podstawie art. 29 ust. 5 ustawy deweloperskiej deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo, o którym mowa w art. 1, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. Obowiązek zamieszczenia takiej informacji w umowie deweloperskiej wynika z art. 22 ust. 1 pkt 12 ustawy deweloperskiej, na podstawie którego umowa deweloperska zawiera w szczególności określenie warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 29. Postanowienie § 11 wzorca umowy deweloperskiej określa przesłanki, przy spełnieniu których deweloper może odstąpić od umowy, w tym formę poinformowania o odbiorze lokalu. Nie oznacza to jednak, że przedsiębiorca ma obowiązek korzystania wyłącznie z takiej formy informowania konsumenta, może przewidzieć inną, tyle że przy braku spełnienia wymogu wynikającego z art. 29 ust. 5 ustawy deweloperskiej nie będzie mógł skorzystać z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej.

Wobec powyższego zachowanie Przedsiębiorcy świadczy o braku realizacji obowiązku wynikającego z art. 22 ust. 1 pkt 16 ustawy, deweloperskiej, co stanowi działanie **bezprawne**, określone w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zachowanie Spółki **godzi w interesy konsumentów**, gdyż brak realizacji obowiązku informacyjnego powoduje pogorszenie sytuacji konsumentów, którzy w opisanej wyżej sytuacji nie uzyskują informacji, która zgodnie z przepisami ustawy deweloperskiej powinna znaleźć się w umowie deweloperskiej. Zakwestionowane zachowanie Spółki dotyczy zbiorowego interesu konsumentów, gdyż skierowane jest do szerokiego ich kręgu. Stosowana praktyka wymierzona jest we wszystkich rzeczywistych konsumentów - stron umów deweloperskich, jak również we wszystkich jego potencjalnych kontrahentów, którzy mogą zawrzeć taką umowę. Zakwestionowane zachowanie podejmowane jest w sposób powtarzalny i powszechny, co wynika zresztą z samego charakteru umów, jakie Spółka zawiera z konsumentami.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, iż kwestionowane zachowanie Spółki **stanowi praktykę** naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o jakiej mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Stosownie do art. 26 ust. 1 powołanej ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu wydaje decyzje o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania, jeżeli stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art. 24 tej ustawy.

Spółka zmieniła treść wzorca umownego, na podstawie którego zawierane są umowy deweloperskie. W toku postępowanie nie aneksowała (nie wymieniła) umów zawartych z konsumentami na podstawie wzorców, nie zawierających przedmiotowych informacji. W tym miejscu podkreślić należy, iż przedmiotowa praktyka dotyczy umowy, a nie wzorca umowy. W związku z tym jej zaniechania nie można stwierdzić z chwilą wprowadzenia do obrotu gospodarczego nowego wzorca umowy, ale dopiero z chwilą wyeliminowania z obrotu wszystkich zawartych i wykonywanych umów, to jest przesłania lub dostarczenia w inny sposób do odbiorców usług projektów aneksów do umów albo projektów nowych umów.

W związku z powyższym orzeczono jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

## Ad II

W przedmiotowym postępowaniu drugi postawiony Spółce zarzut stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o jakiej mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów polega na stosowaniu we wzorcu umowy deweloperskiej postanowienia o treści „Zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności nastąpi w terminie uzgodnionym przez strony po zapłacie przez Nabywcę wszelkich należności wynikających z niniejszej umowy, w tym ewentualnych odsetek ustawowych za opóźnienie płatności, po odbiorze Lokalu oraz po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku (...)”.

Analizując **przesłankę bezprawności** kwestionowanego zachowania Spółki należy wskazać, iż w wyroku z dnia 31.08.2009 r. Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (sygn. akt XVII AmC 334/09) uznał za niedozwolone postanowienie 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 (...)”, które zostało w dn. 30.10.2009 r. wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, pod pozycją nr 1731.

W uzasadnieniu tego wyroku sąd stwierdził, że „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”.

W wyroku z dnia 27.12.2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (sygn. akt XVII AmC 75/11) uznał za niedozwolone postanowienie o treści: „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”, które zostało w dn. 30.08.2012 r. wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, pod pozycją nr 3664.

Jak wynika z powyższego, brzmienie klauzuli stosowanej przez Spółkę i ww. klauzul wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, w ocenie Prezesa Urzędu należy uznać za tożsame, pomimo istniejących różnic w sformułowaniu tych postanowień. Różnice te nie mają znaczenia dla treści przedmiotowych klauzul, nie wpływają bowiem na cel, jakiemu ma służyć przedmiotowa klauzula, ani na skutek jej zastosowania. Postanowienie kwestionowane w niniejszej decyzji jest tożsame z wyżej przytoczonymi klauzulami wpisanymi do rejestru z uwagi na tożsamość skutków, jakie wywołują w stosunku do konsumenta. Kwestionowane postanowienie, jak i postanowienia wpisane do rejestru, ograniczają konsumentom prawo do uzyskania świadczenia przez przedsiębiorcę, od spełnienia wszelkich roszczeń, wynikających z zawartej umowy, choćby były one sporne między stronami tej umowy. Pojęcie „wszelkich należności wynikających z niniejszej umowy” jest szersze od ceny lokalu i może prowadzić do dowolności interpretacyjnej ze strony przedsiębiorcy.

Stwierdzono zatem, że Spółka stosuje postanowienie wzorca umownego uznanego za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, a zatem, że jej działania mają charakter bezprawny.

Zachowanie Spółki **godzi w interesy konsumentów**, gdyż wprowadzenie do wzorca umowy analizowanej klauzuli powoduje pogorszenie sytuacji konsumentów, ponieważ może powodować przesunięcie terminu zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu z powodu uznania dewelopera, iż kontrahent nie wykonał niejednoznacznie określonego obowiązku uregulowania wszelkich należności wynikających z umowy.

W przedmiotowej sprawie zakwestionowane zachowanie Spółki dotyczy zbiorowego interesu konsumentów, gdyż skierowane jest do szerokiego ich kręgu. Stosowana praktyka wymierzona była zatem we wszystkich rzeczywistych kontrahentów Spółki, z którymi zawarto umowy deweloperskie na podstawie wzorca zakwestionowanego w toku niniejszego postępowania, jak również we wszystkich jej potencjalnych kontrahentów. Zakwestionowane zachowania podejmowane były w sposób powtarzalny i powszechny, co wynika zresztą z samej natury wzorca umowy, jakim posługuje się Spółka w obrocie gospodarczym.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, iż kwestionowane zachowanie Spółki **stanowi praktykę** naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o jakiej mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Spółka w dniu 18.11.2013 r. zaprzestała stosowania dotychczasowych wzorców umowy deweloperskiej i wprowadziła do obrotu zmieniony wzorzec, nie zawierający postanowienia zakwestionowanego przez Prezesa Urzędu. Powyższe dało podstawy do przyjęcia, że z tym dniem doszło do **zaniechania** stosowania rozważanej praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Stosownie do art. 26 ust. 1 powołanej ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu wydaje decyzje o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania, jeżeli stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art. 24 tej ustawy. Na podstawie art. 27 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie wydaje się decyzji, o której mowa w art. 26, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24. W tym przypadku Prezes Urzędu wydaje decyzje o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania.

W związku z powyższym orzeczono jak w punkcie II sentencji niniejszej decyzji.

### Ad III

Zgodnie z treścią art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, **karę pieniężną** w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 teże ustawy.

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie zawiera zamkniętego katalogu przesłanek, od których uzależniana jest wysokość nakładanych na przedsiębiorców kar. Norma prawna wynikająca z art. 111 ww. ustawy stanowi jedynie, iż przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych, o których mowa między innymi w art. 106 należy uwzględnić w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy. Wskazać również należy, że kara pieniężna może być nałożona na przedsiębiorcę niezależnie od tego, czy dopuścił się naruszenia przepisów ustawy umyślnie, czy też nieumyślnie. Nałożona przez Prezesa Urzędu kara powinna ponadto pełnić funkcję represyjną (tj. stanowić dolegliwość za naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów), a także prewencyjną, dyscyplinującą, tj. zapobiegać podobnym naruszeniom w przyszłości.

W niniejszej decyzji Prezes Urzędu stwierdził stosowanie przez Spółkę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o jakiej mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Powyższe daje podstawy do nałożenia na Spółkę kary pieniężnej określonej w art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Podstawą obliczenia wysokości niniejszej kary jest przychód osiągnięty przez Spółkę w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, tj. w 2013 roku. Przychód osiągnięty przez Spółkę w 2013 r. wyniósł *[tajemnica przedsiębiorcy]*, w związku z czym maksymalna kara, jaka mogłaby w niniejszym przypadku zostać wymierzona, to kara w wysokości *[tajemnica przedsiębiorcy]* zł. Przychód z działalności deweloperskiej, a więc z działalności, w związku z prowadzeniem której postawiono Spółce zarzuty naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, wyniósł *[tajemnica przedsiębiorcy]* zł, co stanowi około *[tajemnica przedsiębiorcy]* % przychodu Spółki osiągniętego w 2013 roku.

Ustalając wysokość kary pieniężnej Prezes Urzędu w pierwszej kolejności przeprowadził ocenę wagi stwierdzonego naruszenia przepisów, ustalając kwotę bazową, będącą podstawą do dalszych obliczeń. Następnie rozważono, czy w okolicznościach przedmiotowej sprawy występują okoliczności łagodzące lub obciążające, uzasadniające odpowiednio zmniejszenie lub zwiększenie kwoty bazowej, a także jaki wpływ powinny mieć te okoliczności na wysokość kary pieniężnej. W dalszej kolejności sprawdzono, czy tak obliczona kara nie przekracza maksymalnej wysokości kary, jaka została przewidziana w art. 106 ust. 1 pkt. 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Kara wymierzana jest w związku ze stosowaniem praktyki, opisanej powyżej w punkcie I sentencji niniejszej decyzji, polegającej na nie zamieszczaniu informacji o sposobie zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, co jest niezgodne z art. 22 ust. 1 pkt 16 ustawy deweloperskiej.

Nakładając karę pieniężną, Prezes Urzędu wziął pod uwagę konieczność ustalenia, czy naruszenie dokonane było umyślne czy też nieumyślnie. Konieczność brania pod uwagę tej przesłanki w przypadku stosowania kar pieniężnych wynika z art. 106 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Z tego względu nakładając karę pieniężną, uwzględniono całokształt okoliczności sprawy, które wskazują na nieumyślny charakter naruszenia przez Przedsiębiorcę w zakresie praktyki określonej w punkcie I sentencji decyzji. W zgromadzonym materiale dowodowym nie ma dowodów intencji wskazującej na umyślne naruszenia zbiorowych interesów konsumentów. Zebrane w trakcie postępowania wyjaśnienia i informacje mogą zatem wskazywać

na wspomniane wyżej nieумыślne działanie. Pomimo tego, jak wskazano powyżej, samo stwierdzenie nieумыślności zakwestionowanej praktyki stanowi podstawę do nałożenia kary pieniężnej.

Oceniając wagę naruszenia Prezes Urzędu miał na względzie, iż zakwestionowana praktyka wymierzona była we wszystkich konsumentów korzystających z oferty dewelopera, a zatem miała charakter powszechny, jednakże deweloper nie wypełniając obowiązku informacyjnego, nie pozbawiał jednocześnie konsumentów przysługujących im uprawnień, z tego względu uciążliwość stwierdzonego naruszenia była umiarkowana. Prezes Urzędu uwzględnił, iż naruszenie przez Spółkę zbiorowych interesów konsumentów miało miejsce na etapie zawierania kontraktu i polegało na mającym wpływ na wykonanie kontraktu naruszeniu przepisów prawa. Ocenianą praktykę należy uznać za długotrwałą, gdyż ustalono, iż trwała ona ponad rok.

W oparciu o osiągnięty w 2013 r. przez Spółkę przychód ustalono kwotę bazową stanowiącą punkt wyjścia dla dalszych obliczeń, którą określono na poziomie *[tajemnica przedsiębiorcy]*% przychodu, czyli na poziomie 26985 zł. Kwotę bazową należy zmniejszyć z uwagi na okoliczność osiągania przez Spółkę niewielkiego przychodu (około *[tajemnica przedsiębiorcy]* % ogólnego przychodu) z tytułu działalności deweloperskiej, w związku z czym kwotę bazową należy zmniejszyć o 50%, to jest do 13493 zł.

Po ustaleniu kwoty bazowej przystąpiono do analizy, czy w niniejszej sprawie zasły okoliczności łagodzące i obciążające, które mogłyby mieć wpływ na wymiar kary. Okolicznością łagodzącą, która wystąpiła w niniejszej sprawie, jest pozytywna reakcja Spółki na wszczęcie postępowania poprzez podjęcie działań mających na celu zaprzestanie praktyki, jakkolwiek nie stanowiących pełnego zaprzestania, w związku z czym kwotę bazową należy zmniejszyć o 15%. W sprawie nie wystąpiły okoliczności obciążające. W związku z powyższym kwotę bazową należy zmniejszyć o 15%, to jest do poziomu 11469 zł.

Na ostatnim etapie sprawdzono, czy kara obliczona w ww. sposób nie przewyższa kary w maksymalnej wysokości, jaka została przewidziana w przepisie art. 106 ust. 1 pkt. 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Sytuacja taka nie ma w niniejszym przypadku miejsca.

W wyniku obliczeń przeprowadzonych w wyżej opisany sposób karę pieniężną z tytułu naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w zakresie opisanym w punkcie I sentencji niniejszej decyzji określono na poziomie **11469 zł** (słownie: jedenastu tysięcy czterystu sześćdziesięciu dziewięciu złotych), co stanowi ok. *[tajemnica przedsiębiorcy]* % przychodu Spółki, osiągniętego przez nią w 2013 roku i około *[tajemnica przedsiębiorcy]* % maksymalnej kary, jaka mogłaby zostać w tym przypadku wymierzona.

W ocenie Prezesa Urzędu wymierzona kara jest adekwatna do stopnia naruszenia przepisów ww. ustawy i współmierna do możliwości finansowych Spółki. Prezes Urzędu uznał, że orzeczona kara powinna pełnić funkcję dyscyplinującą i prewencyjną tak, aby zapobiec w przyszłości stosowaniu podobnych naruszeń. Niniejsza kara powinna pełnić również funkcję edukacyjną i wychowawczą, a także podkreślać naganność zakwestionowanego w niniejszym postępowaniu zachowania przedsiębiorcy.

Wobec powyższego orzeczono, jak w punkcie III sentencji niniejszej decyzji.

#### **Ad IV**

Stosownie do art. 26 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu może określić w decyzji uznającej praktykę za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania, **środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów** w celu zapewnienia wykonania zawartego w niej nakazu. Na podstawie art. 27 ust. 4 powyższy przepis stosuje się odpowiednio do decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania.

W związku z powyższym Prezes Urzędu postanowił zobowiązać Spółkę do zastosowania środków usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, polegających na dokonaniu modyfikacji postanowień znajdujących się w umowach deweloperskich, które zostały zawarte z konsumentami i są wykonywane (obowiązujące), w ten sposób, że z powyższych umów zostanie usunięte postanowienie uzależniające zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności od zapłaty przez nabywcę wszelkich należności wynikających z umowy, w terminie **sześciu miesięcy** od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Określając powyższy termin Prezes Urzędu wziął pod uwagę czasochłonność procesu wymiany (aneksowania) obowiązujących umów deweloperskich, związaną z koniecznością wyjaśniania konsumentom przyczyn zmiany umowy, a także konieczność poniesienia wysiłku organizacyjnego i zaangażowania pracowników<sup>6</sup>. Tak określony termin nie powinien spowodować zbyt dużego wysiłku organizacyjnego dla przedsiębiorcy ani wpłynąć negatywnie na jego funkcjonowanie.

Celem określenia środków usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów jest doprowadzenie do stanu, w którym wszystkie zawarte przez Spółkę z konsumentami umowy deweloperskie nie będą zawierać kwestionowanego postanowienia i równocześnie zawierać będą istotną dla konsumentów informację, której obowiązek zamieszczenia w treści umów wynika z ustawy deweloperskiej. Spełnienie nakazu pozwoli na pełne wyeliminowanie nieprawidłowości, a przez to doprowadzi do zrównania sytuacji prawnej konsumentów, którzy obecnie są związani umowami deweloperskimi, którzy w przyszłości podpiszą takie umowy, nie zawierające kwestionowanego postanowienia i zawierające informację, której brak zakwestionowano w przedmiotowym postępowaniu.

Wobec powyższego orzeka się jak w punkcie IV sentencji niniejszej decyzji.

#### **Ad V**

Stosownie do art. 77 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w wyniku postępowania Prezes Urzędu stwierdził naruszenie przepisów ww. ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia, jest obowiązany ponieść **koszty postępowania**. Zgodnie z art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu rozstrzyga o kosztach, w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie.

W punktach I i II sentencji niniejszej decyzji Prezes Urzędu w wyniku przeprowadzonego przeciwko Spółce postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów stwierdził naruszenie przez ww. przedsiębiorcę art. 24 ust. 1 i ust. 2 oraz art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Spełniona została zatem przesłanka wynikająca z art. 77 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów pozwalająca na obciążenie Spółki kosztami przeprowadzonego postępowania, którymi są dla Prezesa Urzędu wydatki w kwocie 30 zł związane z prowadzoną w toku tego postępowania korespondencją. W związku z tym postanowiono obciążyć Przedsiębiorstwo Budowlane Jaz-Bud sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku kosztami postępowania w wysokości **30 zł** (słownie: trzydziestu złotych).

Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie V sentencji niniejszej decyzji.

**Koszty niniejszego postępowania, na podstawie art. 264 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, w związku z art. 83 i art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, przedsiębiorca obowiązany jest wpłacić na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie w NBP o/o Warszawa Nr 511010100078782231000000 w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.**

---

<sup>6</sup> Por. wyrok SOKiK z dn. 27.06.2007 r., sygn. akt XVII AmA 108/06.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 101) – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od daty jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Katowicach.

W przypadku jednak kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w punkcie V niniejszej decyzji, stosownie do treści art. 81 ust. 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479<sup>32</sup> § 1 i 2 Kodeksu postępowania cywilnego i art. 264 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego w zw. z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, należy wnieść zażalenie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Katowicach, w terminie tygodnia od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

DYREKTOR DELEGATURY  
URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI  
I KONSUMENTÓW W KATOWICACH  
Maciej Fragsztajn