



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

RWA-61-32/12/JKa

Warszawa, dn. 10 grudnia 2013 r.

DECYZJA nr RWA-27/2013

I. Na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do treści art. 33 ust. 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko Anłuk Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

uznaje się, że działanie Anłuk Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie polegające na stosowaniu we wzorcach umownych postanowień o treści:

1. „Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oraz Kupujący oświadczają, że (...) Spółka nie zachowuje na przyszłość żadnych roszczeń finansowych wobec Kupujących z tytułu ceny brutto przedmiotu umowy, a Kupujący nie zachowują wobec Spółki na przyszłość żadnych roszczeń finansowych z tytułu zawarcia uprzednich umów, w zakresie opóźnienia w wybudowaniu lokalu, wydaniu lokalu i przeniesieniu własności lokalu oraz z tytułu wskazanego w § 1 tego aktu stanu prawnego przedmiotu umowy”,
2. „Kupujący oświadczają, że zrzekają się wszelkich roszczeń w stosunku do wskazanej wyżej części garażu, jaki wchodził będzie w skład budynku, który zostanie wzniesiony na działkach gruntu nr 41 i nr 42”,
3. „Kupujący zobowiązują się w przypadku zbycia lokalu stanowiącego przedmiot tego aktu do zakończenia budowy – do dnia przyjęcia użytkowania przez organy nadzoru budowlanego budynku, jaki zostanie wzniesiony na działkach gruntu nr 41 i nr 42, wyjednać od nabywcy oświadczenie o powyższej treści i przekazać je Spółce”,
4. „Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na nieodpłatne umieszczanie i istnienie przez czas nieoznaczony na fasadzie budynków posadowionych na nieruchomości (...) istniejących obecnie reklam spółki pod firmą Anłuk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, z tym, że spółka ta poniesie koszty

umieszczenia i konserwacji tych reklam, oraz jest zobowiązana do utrzymywania ich w należyтым stanie technicznym. Kupujący wyraża zgodę na umożliwienie dostępu Spółce do tych reklam celem dokonywania remontów, konserwacji i wymiany”,

stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, polegającą na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, co stanowi naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w związku z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów – **i nakazuje zaniechanie jej stosowania.**

II. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz stosownie do treści art. 33 ust. 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

nakłada się na Anłuk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie karę pieniężną w wysokości 1.797 zł (tysiąc siedemset dziewięćdziesiąt siedem złotych), płatną do budżetu państwa z tytułu naruszeń określonych w pkt. I sentencji niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura UOKiK w Warszawie (dalej również: Prezes Urzędu, lub Prezes UOKiK), w związku z otrzymanym od konsumentów sygnałem dotyczącym nieprawidłowości we wzorcach umownych stosowanych przez Anłuk Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (dalej również: Spółka lub Anłuk), wszczął postępowanie w związku z podejrzeniem, iż stosowanie przez „Anłuk” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie postanowień zawartych we wzorcu umownym o nazwie: „*UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY*” o treści:

1. „Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oraz Kupujący oświadczają, że (...) Spółka nie zachowuje na przyszłość żadnych roszczeń finansowych wobec Kupujących z tytułu ceny brutto przedmiotu umowy, a Kupujący nie zachowują wobec Spółki na przyszłość żadnych roszczeń finansowych z tytułu zawarcia uprzednich umów, w zakresie opóźnienia w wybudowaniu lokalu, wydaniu lokalu i przeniesieniu własności lokalu oraz z tytułu wskazanego w § 1 tego aktu stanu prawnego przedmiotu umowy”,
2. „Kupujący oświadczają, że zrzekają się wszelkich roszczeń w stosunku do wskazanej wyżej części garażu, jaki wchodził będzie w skład budynku, który zostanie wzniesiony na działkach gruntu nr 41 i nr 42”,
3. „Kupujący zobowiązują się w przypadku zbycia lokalu stanowiącego przedmiot tego aktu do zakończenia budowy – do dnia przyjęcia użytkowania przez organy nadzoru

budowlanego budynku, jaki zostanie wzniesiony na działkach gruntu nr 41 i nr 42, wyjednać od nabywcy oświadczenie o powyższej treści i przekazać je Spółce”,

może stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, polegającą na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego (dalej: rejestr), co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zawiadamiając Spółkę o wszczęciu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes Urzędu) wezwał ją do przekazania informacji i dokumentów niezbędnych dla rozstrzygnięcia niniejszego postępowania, a także poinformował o prawie ustosunkowania się do zarzutów postawionych w postanowieniu o wszczęciu postępowania.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania Spółka wskazała, iż „nie posługiwała się wzorcem umownym w rozumieniu ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów”. Zarazem Prezesowi Urzędu został przedstawiony „przykładowy projekt umowy” o nazwie „*UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY*”, na podstawie którego Spółka zawierała umowy ze swoimi klientami.

W ocenie Spółki postanowienia zawieranych umów ulegały zmianom, gdyż były one przedmiotem negocjacji, a tym samym nie ma podstaw do stwierdzenia, iż Spółka posługiwała się wzorcem umowy. Jako potwierdzenie tej tezy Spółka załączyła do swojego pisma fragmenty umów zawarte z konsumentami w formie aktu notarialnego, zawierające postanowienia różniące się w swej treści od postanowień zakwestionowanych w niniejszym postępowaniu. Spółka podniosła również, że postanowienia zakwestionowane w pkt. I.2 i I.3 decyzji nie zagrażały interesowi konsumentów.

Po przeprowadzeniu analizy treści nadesłanego wzorca Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Warszawie rozszerzył zakres prowadzonego przeciwko Anłuk Sp. z o.o. postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów o kolejny zarzut stosowania postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, o treści:

„Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na nieodpłatne umieszczanie i istnienie przez czas nieoznaczony na fasadzie budynków posadowionych na nieruchomości (...) istniejących obecnie reklam spółki pod firmą Anłuk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, z tym, że spółka ta poniesie koszty umieszczenia i konserwacji tych reklam, oraz jest zobowiązana do utrzymywania ich w należyтым stanie technicznym. Kupujący wyraża zgodę na umożliwienie dostępu Spółce do tych reklam celem dokonywania remontów, konserwacji i wymiany”,

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zawiadamiając Spółkę o rozszerzeniu zakresu prowadzonego przeciwko niej postępowania o dodatkowe zarzuty, Prezes Urzędu wezwał ją również do ustosunkowania się

do zarzutów zawartych w postanowieniu o rozszerzeniu zakresu tego postępowania oraz do wskazania, czy nadal posługuje się wzorcem umowy zawierającym zakwestionowane w postępowaniu postanowienia. W odpowiedzi Spółka podtrzymała dotychczasową argumentację, wskazując, iż postanowienie opisane w pkt. I.4 sentencji niniejszej decyzji nie jest postanowieniem umowy uznanym za niedozwolone, a ponadto nie posługuje się wzorcami umów, gdyż treść umowy jest zawsze wynikiem negocjacji.

Pismem z dnia Prezes Urzędu zawiadomił Spółkę o zaliczeniu w poczet materiału dowodowego ww. wniosków oraz zakończeniu postępowania dowodowego w przedmiotowej sprawie. Jednocześnie Spółce został wyznaczony termin na zapoznanie się z aktami sprawy. Spółka skorzystała z uprawnienia do zapoznania się z całością akt sprawy.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje:

Anłuk Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000108713. Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. wykonywanie robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Spółka realizuje inwestycje m.in. na terenie m.st. Warszawy.

Przy zawieraniu umów z klientami, będącymi konsumentami w rozumieniu art. 22¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm. – dalej: k.c.), tj. osobami fizycznymi dokonującymi czynności prawnych niezwiązanych bezpośrednio z ich działalnością zawodową lub gospodarczą, Spółka posługuje się wzorcami umownymi w rozumieniu art. 384 k.c.

Od września 2010 r. Spółka zawierała umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży na podstawie wzorca umownego o nazwie: „*UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY*”. W umowach tych znajdują się postanowienia o treści:

1. „Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oraz Kupujący oświadczają, że (...) Spółka nie zachowuje na przyszłość żadnych roszczeń finansowych wobec Kupujących z tytułu ceny brutto przedmiotu umowy, a Kupujący nie zachowują wobec Spółki na przyszłość żadnych roszczeń finansowych z tytułu zawarcia uprzednich umów, w zakresie opóźnienia w wybudowaniu lokalu, wydaniu lokalu i przeniesieniu własności lokalu oraz z tytułu wskazanego w § 1 tego aktu stanu prawnego przedmiotu umowy”,
2. „Kupujący oświadczają, że zrzekają się wszelkich roszczeń w stosunku do wskazanej wyżej części garażu, jaki wchodził będzie w skład budynku, który zostanie wzniesiony na działkach gruntu nr 41 i nr 42”,
3. „Kupujący zobowiązują się w przypadku zbycia lokalu stanowiącego przedmiot tego aktu do zakończenia budowy – do dnia przyjęcia użytkownika przez organy nadzoru

budowlanego budynku, jaki zostanie wzniesiony na działkach gruntu nr 41 i nr 42, wyjednać od nabywcy oświadczenie o powyższej treści i przekazać je Spółce”,

4. „Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na nieodpłatne umieszczanie i istnienie przez czas nieoznaczony na fasadzie budynków posadowionych na nieruchomości (...) istniejących obecnie reklam spółki pod firmą Anłuk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, z tym, że spółka ta poniesie koszty umieszczenia i konserwacji tych reklam, oraz jest zobowiązana do utrzymywania ich w należyтым stanie technicznym. Kupujący wyraża zgodę na umożliwienie dostępu Spółce do tych reklam celem dokonywania remontów, konserwacji i wymiany”.

Ustalenia dotyczące powyższych postanowień stały się podstawą postawionego Spółce zarzutu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Jak bowiem ustalił Prezes Urzędu, w rejestrze zamieszczone zostały m.in. postanowienia o treści:

- „Strony oświadczają, że rozliczenie z tytułu umowy sprzedaży dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym pomiędzy Spółką a kupującymi zostały dokonane, a zatem wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z łącznego ich stosunku prawnego uznają za zaspokojone i wygasłe.” - postanowienie wpisane do rejestru pod numerem 1504 (wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, dalej: SOKiK, z dnia 28 lutego 2008 r., sygn. akt XVII AmC 89/07),

- "Strony oświadczają, że w związku z dokonaniem rozliczeniem znoszą między sobą wszelkie roszczenia wynikające z wykonania umowy na wybudowanie i sprzedaż lokalu mieszkalnego oraz garażu wielostanowiskowego poza wynikającymi bezpośrednio z niniejszego aktu, z tytułu należności czynszowych, w szczególności kosztów eksploatacji i kosztów związanych z zarządzaniem i utrzymaniem urządzeń wspólnych nieruchomości, poza roszczeniami z tytułu rękojmi oraz wynikającymi z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa" - postanowienie wpisane do rejestru pod numerem 2191 (wyrok SOKiK z dnia 3 września 2010 r., sygn. akt XVII AmC 944/09),

- "W przypadku zbycia lokalu lub udziału we współwłasności lokalu stanowiących przedmiot tej umowy, Strona Kupująca zobowiązuje się dołożyć wszelkich starań, aby w umowie zbycia wyjednać pełnomocnictwa w zakresie tożsamym z powyższymi pełnomocnictwami" - postanowienie wpisane do rejestru pod numerem 3540 (wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt XVII AmC 2051/11),

- „Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń określonych w art. 12

Ustawy” - postanowienie wpisane do rejestru pod numerem 3533 (wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt XVII AmC 2051/11).

Spółka zawarła [...] umów na podstawie zakwestionowanego wzorca. Z dowodów zaprezentowanych przez Spółkę nie wynika, aby Spółka zaniechała stosowania zakwestionowanych w postępowaniu postanowień.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje.

Naruszenie interesu publicznego

Postępowanie zostało wszczęte z uwagi na możliwość naruszenia interesu publicznego. Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów należy do dziedziny prawa publicznego, a prawo to ma na celu ochronę interesu ogólnospołecznego. Zgodnie z treścią art. 1 ust. 1 tej ustawy, określa ona warunki rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasady podejmowania w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. W czasie postępowania i przy wydawaniu decyzji Prezes UOKiK jest zatem rzecznikiem interesu publicznego. W rozstrzyganych przez Prezesa UOKiK sprawach niezbędne jest zatem ustalenie, czy nastąpiło naruszenie interesu publicznoprawnego.

Interes publiczny w postępowaniu administracyjnym nie jest pojęciem jednolitym i stałym. Publicznoprawny charakter ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oznacza, że nie wszystkie zachowania przedsiębiorców i ich związków, nawet formalnie podlegające literze prawa, uzasadniają uruchomienie przewidzianych przez nią instrumentów. Powinno to następować tylko wówczas, gdy w następstwie zachowań naruszających ustawę zagrożony jest interes ogólnospołeczny. Naruszenie zaś tego interesu ma miejsce wówczas, gdy – jak w przedmiotowej sprawie – skutkami działań sprzecznych z ustawą dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku, względnie gdy te działania wywołują na rynku inne niekorzystne zjawiska¹. W działalność Spółki wpisane jest oferowanie lokali mieszkalnych nieograniczonej i nieokreślonej z góry liczbie konsumentów. W związku z powyższym wszczęcie postępowania w niniejszej sprawie było zasadne i konieczne z punktu widzenia ochrony interesu publicznego.

Naruszenie zakazu z art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów

Zgodnie z treścią art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, przez które stosownie do definicji zawartej w ust. 2 tego przepisu rozumie się godzące w zbiorowe interesy konsumentów bezprawne działania przedsiębiorcy. Zbiorowe interesy konsumentów podlegają zatem ochronie przed wymierzonymi w nie naruszeniami, polegającymi na sprzecznych z prawem działaniach przedsiębiorców.

¹ Wyrok Sądu Antymonopolowego z dnia 24 stycznia 1991 r. (sygn. akt XV AmA 8/90); S. Gronowski: Ustawa antymonopolowa. Komentarz, Warszawa 1996, s. 1-2.

Przepis ten zawiera także przykładowe wyliczenie zachowań przedsiębiorców uważanych za naruszające zbiorowe interesów konsumentów. W otwartym katalogu zakazanych praktyk ustawodawca umieścił m.in. stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego (art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów).

Aby określone zachowanie mogło zostać uznane za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów konieczne jest kumulatywne spełnienie następujących przesłanek:

- a) kwestionowane działanie jest działaniem przedsiębiorcy;
- b) działanie to jest bezprawne;
- c) działanie to godzi w zbiorowe interesy konsumentów.

Ad a) Strona postępowania – przedsiębiorca

Anłuk Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zgodnie z art. 4 pkt 1 tej ustawy, pod tym pojęciem należy rozumieć przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, a także: (a) osobę fizyczną, osobę prawną, a także jednostkę organizacyjną niemającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, organizującą lub świadczącą usługi o charakterze użyteczności publicznej, które nie są działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, (b) osobę fizyczną wykonującą zawód we własnym imieniu i na własny rachunek lub prowadzącą działalność w ramach wykonywania takiego zawodu, (c) osobę fizyczną, która posiada kontrolę, w rozumieniu pkt. 4, nad co najmniej jednym przedsiębiorcą, choćby nie prowadziła działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, jeżeli podejmuje dalsze działania podlegające kontroli koncentracji, o której mowa w art. 13, (d) związek przedsiębiorców w rozumieniu pkt. 2 – na potrzeby przepisów dotyczących praktyk ograniczających konkurencję oraz praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Natomiast w świetle 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.) za przedsiębiorcę uważa się osobę fizyczną, osobę prawną i jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonującą we własnym imieniu działalność gospodarczą.

Anłuk Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jest spółką prawa handlowego wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzącą we własnym imieniu działalność gospodarczą. Nie ulega zatem wątpliwości, iż Spółka posiada status przedsiębiorcy w rozumieniu powołanego powyżej art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Oznacza to, że przy wykonywaniu działalności gospodarczej Spółka podlega rygorom określonym w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów. Tym samym jej działania mogą podlegać ocenie w aspekcie naruszenia zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Ad b) Bezprawność działań Spółki

Drugą z przesłanek koniecznych dla stwierdzenia naruszenia art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jest bezprawność działań podejmowanych przez przedsiębiorcę.

Pojęcie bezprawności nie jest pojęciem prawnie zdefiniowanym. Same przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Należy zatem przyjąć, zgodnie z literalnym brzmieniem art. 24 ustawy, że „działanie bezprawne” to zachowanie sprzeczne z nakazem lub zakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, umową międzynarodową mającą bezpośrednie zastosowanie w stosunkach wewnętrznych oraz z zasadami współżycia społecznego. Bezprawność jest taką cechą działania, która polega na jego sprzeczności z normami prawa lub zasadami współżycia społecznego, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Porządek prawny, którego naruszenie może wypełniać dyspozycję art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, obejmuje normy prawa powszechnie obowiązującego, a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów². Dla ustalenia bezprawności działania wystarczy, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa³. Należy wskazać, że bezprawność działań przedsiębiorcy, co do zasady, wynika więc z naruszenia innych przepisów prawa powszechnie obowiązujących.

Należy wskazać w związku z powyższym, że art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, lecz powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw. Na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem⁴. Należy jednakże dodatkowo wskazać, iż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów w jednym przypadku identyfikuje wprost jako bezprawne działanie przedsiębiorcy polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. W oparciu o art. 24 ust. 2 pkt 1 można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustalono, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do ww. rejestru (por. wyrok SOKiK z dnia 25 marca 2004 r. Sygn. akt XVII AmA 51/03). A zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorec umowny zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru, stanowi wystarczającą przesłankę do uznania bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

Wobec powyższego, stosowanie postanowienia, które po uznaniu go przez SOKiK za niedozwolone zostało wpisane do rejestru, jest prawnie zakazane. Prawomocny wyrok tego Sądu, wydany po przeprowadzeniu kontroli abstrakcyjnej wzorca umowy, wskazujący treść postanowień wzorca umowy uznanych za niedozwolone i zakazujący ich wykorzystywania,

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

³ Por. Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji Komentarz, pod red. J. Szwai, CH Beck, Warszawa 2000, s. 117-118.

⁴ Wyrok SOKiK z dnia 23 czerwca 2006 r. (sygn. akt XVII AmA 32/05).

ma od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru skutek wobec osób trzecich (art. 479⁴³ k.p.c.). Przepis tego artykułu rozszerza zatem prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. „Artykuł ten dotyczy rozszerzonej prawomocności materialnoprawnej w znaczeniu podmiotowym. Chodzi o grupę przypadków takiej prawomocności, w których wyrok z powodu szczególnego charakteru przedmiotu procesu ma powagę rzeczy osądzonej dla wszystkich i przeciwko wszystkim. Przepis bowiem wyraźnie stanowi, iż wyrok ma skutek wobec osób trzecich, od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, wywołuje więc skutek *erga omnes*”⁵. Przepis art. 479⁴³ k.p.c. stanowiąc, iż wyrok ma skutek wobec osób trzecich, nie ogranicza w żaden sposób kategorii tych podmiotów. Wyrok ma skutek wobec wszystkich, tzn. zarówno wobec przedsiębiorcy, który klauzulę wprowadził do swoich wzorców umów, jak i do każdego innego przedsiębiorcy, stosującego własne warunki umów. Należy zatem przyjąć, że wyrok SOKiK od chwili wpisania klauzuli do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK wywiera skutek względem wszystkich uczestników obrotu, co oznacza, że żaden z podmiotów uczestniczących w obrocie prawnym nie może posługiwać się przedmiotowym postanowieniem. W uchwale z dnia 13 lipca 2006 r., (sygn. akt III SZP 3/06) Sąd Najwyższy jednoznacznie wskazał, iż „stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów”. Tym samym Sąd Najwyższy przesądził, iż stosowanie klauzuli tożsamej z klauzulą wpisaną do rejestru niedozwolonych postanowień umownych przez innego przedsiębiorcę, który nie był stroną lub uczestnikiem postępowania zakończonego wpisaniem danej klauzuli do rejestru, stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Należy przy tym podkreślić, iż dla uznania, iż klauzula wpisana do rejestru i klauzula z nią porównywana są tożsame w treści, nie jest konieczna dokładna literalna identyczność tych postanowień. Rozbieżność użytych wyrażeń, zmiana szyku zdania, czy zastosowanie synonimów nie eliminuje bowiem abuzywnego charakteru ocenianego postanowienia, jeżeli cel, w jakim wprowadzone zostało postanowienie umowne jest tożsamy. „Nie jest konieczna literalna zgodność porównywalnych klauzul. Głównym czynnikiem przesądzającym powinien być, zdaniem Sądu, zamiar, cel jakiemu ma służyć kwestionowana klauzula. Jeśli jest on zgodny z celem utworzenia klauzuli uznanej za niedozwoloną, można uznać, iż obie są tożsame” (wyrok SOKiK z dnia 25 maja 2005 r., sygn. akt XVII AmA 46/04).

⁵ Por. H. Ciepla [w:] K. Piasecki [red.], Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2001, s. 249.

Odnosząc powyższe uwagi do zarzutów postawionych Anłuk, należy wskazać, co następuje:

Pkt I.1. i I.2. sentencji decyzji

Z materiału dowodowego zebranego w toku postępowania wynika, że Spółka stosuje postanowienia wzorców umów o treści:

„Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oraz Kupujący oświadczają, że (...) Spółka nie zachowuje na przyszłość żadnych roszczeń finansowych wobec Kupujących z tytułu ceny brutto przedmiotu umowy, a Kupujący nie zachowują wobec Spółki na przyszłość żadnych roszczeń finansowych z tytułu zawarcia uprzednich umów, w zakresie opóźnienia w wybudowaniu lokalu, wydaniu lokalu i przeniesieniu własności lokalu oraz z tytułu wskazanego w § 1 tego aktu stanu prawnego przedmiotu umowy”,

„Kupujący oświadczają, że zrzekają się wszelkich roszczeń w stosunku do wskazanej wyżej części garażu, jaki wchodził będzie w skład budynku, który zostanie wzniesiony na działkach gruntu nr 41 i nr 42”.

Zdaniem Prezesa Urzędu, treść powyższych postanowień jest tożsama z treścią postanowienia:

„Strony oświadczają, że rozliczenie z tytułu umowy sprzedaży dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym pomiędzy Spółką a kupującymi zostały dokonane, a zatem wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z łącznego ich stosunku prawnego uznają za zaspokojone i wygasłe.” - uznanego za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 11 stycznia 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 89/07) i wpisanego do rejestru pod nr 1504,

oraz

"Strony oświadczają, że w związku z dokonanym rozliczeniem znoszą między sobą wszelkie roszczenia wynikające z wykonania umowy na wybudowanie i sprzedaż lokalu mieszkalnego oraz garażu wielostanowiskowego poza wynikającymi bezpośrednio z niniejszego aktu, z tytułu należności czynszowych, w szczególności kosztów eksploatacji i kosztów związanych z zarządzaniem i utrzymaniem urządzeń wspólnych nieruchomości, poza roszczeniami z tytułu rękojmi oraz wynikającymi z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa" - uznanego za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 3 września 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 944/09) i wpisanego do rejestru pod nr 2191.

W ww. orzeczeniu z dnia 11 stycznia 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 89/07) SOKiK stwierdził, iż postanowienie uznające za zaspokojone i wygasłe wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z łączącego strony stosunku prawnego jest sprzeczne z dobrymi obyczajami. Postanowienie to „powoduje ponadto dalszy skutek, a mianowicie oznacza zwolnienie pozwanej z odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. (...) Tego rodzaju postanowienie umowne wyłączające odpowiedzialność względem konsumenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania zostało również uznane w art. 385³ pkt 2 k.c. za postanowienie niedozwolone”.

W ocenie Prezesa Urzędu, porównywane klauzule wywołują jednakowe skutki prawne w sferze praw i obowiązków stron umowy. W postanowieniu wpisanym do rejestru stwierdza się, że „wszelkie wzajemne roszczenia (...) uznaje się za zaspokojone i wygasłe”, w postanowieniu stosowanym przez Spółkę mowa jest zaś o tym, że strony umowy „nie zachowują na przyszłość żadnych roszczeń finansowych”, czy też „wszelkich roszczeń”. W postanowieniu z rejestru zawarte zostało odniesienie do roszczeń wynikających z łączącego strony stosunku prawnego, klauzula wykorzystywana przez Spółkę odwołuje się do roszczeń z umowy przedwstępnej. Mimo iż postanowienia te posługują się różnymi sformułowaniami, nie ulega wątpliwości, że służyły temu samemu celowi, jakim jest zwolnienie przedsiębiorcy z odpowiedzialności kontraktowej wobec konsumenta. W związku z tym porównywane postanowienia należy uznać za tożsame.

Pkt I.3. sentencji decyzji

Z materiału dowodowego zebranego w toku postępowania wynika, że Spółka stosuje postanowienia wzorców umów o treści:

„Kupujący zobowiązują się w przypadku zbycia lokalu stanowiącego przedmiot tego aktu do zakończenia budowy – do dnia przyjęcia użytkowania przez organy nadzoru budowlanego budynku, jaki zostanie wzniesiony na działkach gruntu nr 41 i nr 42, wyjednać od nabywcy oświadczenie o powyższej treści i przekazać je Spółce”.

Z analizowanego przez Prezesa Urzędu wzorca umownego, którym posługuje się Spółka wynika, że każdy Kupujący oświadcza m.in., iż udziela właścicielowi nieruchomości sąsiedniej zgody na:

- dysponowanie tą nieruchomością na cele budowlane oraz dokonywanie wszelkich czynności prawnych niezbędnych do zaprojektowania i wzniesienia budynku,
- przeprowadzenia wszelkich prac budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- składanie wszelkich oświadczeń w procesie budowlanym w związku z występowaniem o decyzje budowlane.

Przytoczone postanowienie nakładają zatem na Kupującego dodatkowe zobowiązanie, aby ten, w przypadku chęci zbycia lokalu, wyjednać od nabywcy oświadczenie obejmujące zgodę na realizację procesu inwestycyjnego na sąsiedniej działce. Obowiązek ten ciąży na konsumencie aż do czasu zakończenia inwestycji na sąsiedniej działce. W praktyce może oznaczać to, iż na konsumencie przez wiele lat ciąży obowiązek uzyskania dodatkowych oświadczeń, w sytuacji chęci sprzedaży lokalu. Podkreślić należy, że za wykonanie tego obowiązku konsument nie otrzymuje żadnego wynagrodzenia od Spółki. Zdaniem Prezesa Urzędu, treść powyższego postanowienia jest tożsama z postanowieniem o treści:

"W przypadku zbycia lokalu lub udziału we współwłasności lokalu stanowiących przedmiot tej umowy, Strona Kupująca zobowiązuje się dołożyć wszelkich starań, aby w umowie zbycia wyjednać pełnomocnictwa w zakresie tożsamym z powyższymi pełnomocnictwami" -

uznanego za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/11) i wpisanego do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr 3540.

W uzasadnieniu ww. orzeczenia SOKiK w całości zgodził się ze stanowiskiem zaprezentowanym w pozwie przez Prezesa Urzędu. W ocenie Prezesa Urzędu z chwilą wykonania umowy stosunki pomiędzy Spółką a konsumentem powinny być regulowane na zasadzie równości stron i dobrowolności podejmowanych przez strony czynności. Tymczasem Spółka, posługując się zakwestionowanym postanowieniem i wykorzystując swoją przewagę kontraktową, nie dość, że wymusza na konsumencie złożenie oświadczenia o określonej treści, to dodatkowo zobowiązuje konsumenta do uzyskania takiego oświadczenia od przyszłego nabywcy lokalu. Należy zaznaczyć, iż w przypadku nieuzyskania takiego oświadczenia w ogóle albo o treści różniącej się od tej wskazanej we wzorcu konsument może zostać pociągnięty przez Spółkę do odpowiedzialności z tytułu niewykonania bądź nienależytego wykonania zobowiązania. Treść tak sformułowanego postanowienia jest sprzeczna z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumentów. Nie budzi też wątpliwości Prezesa Urzędu okoliczność, iż oba porównywane postanowienia są ze sobą tożsame w celu i skutku.

Zakwestionowane w niniejszym postępowaniu postanowienie jest również tożsame z postanowieniem o treści:

„Kupujący na wypadek zawarcia Umowy Sprzedaży przez Spółkę działającą w charakterze pełnomocnika Kupujących lub przez dalszego pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie przez Spółkę (i pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży) oświadczają, że w sytuacji, w której będą zbywać udział we własności Garażu, a w chwili zbycia w budynkach na Nieruchomości nie zostanie ustanowiona odrębna własność wszystkich lokali, podejmą wszelkie działania zmierzające do tego, aby pełnomocnictwa o treści określonej powyżej zostały udzielone Spółce przez nabywców udziału we własności Garażu” ,

uznanym za niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 30 września 2011 r. (sygn. akt: XVII AmC 3876/10) i wpisanym do rejestru pod nr 4558.

W wydanym orzeczeniu SOKiK nie tylko potwierdził zaprezentowane w niniejszej decyzji stanowisko Prezesa Urzędu, ale również dodatkowo je rozwinął wskazując, iż nakładanie na kupujących obowiązku, którego wykonanie może przekraczać ich możliwości i być poza zakresem ich wpływu jest niedopuszczalne. Nowy nabywca może bowiem nie wyrażać zgody na udzielenie pełnomocnictw osobie trzeciej (pозwanej) i nie można go zmusić do dokonania takiej czynności. Postawienie kupujących w takiej sytuacji prowadzić może zatem w praktyce do ograniczenia ich prawa do dysponowania lokalem, skoro będzie ono uzależnione od tego, czy nowi nabywcy zgodzą się złożyć oświadczenie o oczekiwanej przez Spółkę treści.

Na tle przytoczonych argumentów należy wskazać, iż zakwestionowane w przedmiotowej sprawie postanowienie nakłada na konsumentów dodatkowe obowiązki i tym samym ogranicza konsumentom prawo do dysponowania lokalem. Jest zatem tożsame z

postanowieniami wpisanymi do rejestru. Potwierdza to zasadność zarzutu skierowanego wobec Spółki.

Pkt I.4. sentencji decyzji

Z materiału dowodowego zebranego w toku postępowania wynika, że Spółka stosuje postanowienia wzorców umów o treści:

„Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na nieodpłatne umieszczanie i istnienie przez czas nieoznaczony na fasadzie budynków posadowionych na nieruchomości (...) istniejących obecnie reklam spółki pod firmą Anłuk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, z tym, że spółka ta poniesie koszty umieszczenia i konserwacji tych reklam, oraz jest zobowiązana do utrzymywania ich w należytym stanie technicznym. Kupujący wyraża zgodę na umożliwienie dostępu Spółce do tych reklam celem dokonywania remontów, konserwacji i wymiany”.

Zdaniem Prezesa Urzędu, treść powyższego postanowienia jest tożsama z treścią postanowienia:

„Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń określonych w art. 12 Ustawy” - uznanego za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 8 sierpnia 2012 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/11) i wpisanego do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr 3533.

W uzasadnieniu ww. orzeczenia SOKiK w całości zgodził się ze stanowiskiem zaprezentowanym w pozwie przez Prezesa Urzędu. W ocenie Prezesa Urzędu konstrukcja analizowanego postanowienia uniemożliwia konsumentowi korzystanie z ustawowych uprawnień, określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst. jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.).

Powszechnie przyjmuje się, że współwłasnością objęte są grunt, ściany zewnętrzne, dachy, fundamenty oraz wszelkie inne części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W praktyce oznacza to, że każdy – bez wyjątku – właściciel lokalu ma prawo współkorzystać z nieruchomości wspólnej, jak również ma prawo do czerpania pożytków z części wspólnych nieruchomości. W przypadku budynków wielolokalowych za pożytki należy przyjąć, zgodnie z art. 53 k.c., to co grunt, budynek lub jego część przynosi na podstawie stosunku prawnego, np. czynsz dzierżawny za udostępnienie budynku lub gruntu pod reklamy, parkingi, anteny przekaźnikowe, drobne usługi (zob. R. Dzięczek „Własność lokali komentarz”, Wydawnictwo Prawnicze Lexis Nexis, Warszawa 2004.). Taka konstrukcja przepisów prawnych daje każdemu właścicielowi lokalu

prawo udziału w podziale „zysków” pochodzących z eksploatacji nieruchomości wspólnej, jeżeli takowe powstaną. Ponadto, zgodnie z ustępem 3 art. 12 ww. ustawy właściciele lokali podejmując odpowiednią uchwałę, mogą nałożyć na właścicieli lokali użytkowych większe obciążenia z tytułu korzystania przez tych ostatnich z nieruchomości wspólnej.

Zdaniem Prezesa Urzędu porównywane postanowienia są tożsame, gdyż utrudniają konsumentowi pełne wykonywanie praw właścicielskich wynikających z przepisów ww. ustawy o własności lokali. Dodatkowo konsument, na mocy zakwestionowanego postanowienia, ma obowiązek znosić utrudnienia i ograniczenia w korzystaniu ze swojej własności poprzez umożliwianie Spółce dostępu do reklam zamieszczonych nieodpłatnie na elewacji budynku. Tożsamość porównywanych postanowień nie budzi wątpliwości.

Ad c) Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów

Dla stwierdzenia, że przedsiębiorca stosuje praktyki określone w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, niezbędne jest wykazanie, że kwestionowane w toku postępowania działania przedsiębiorcy godzą w zbiorowy interes konsumentów.

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie wyjaśnia znaczenia pojęć „godzenia w interesy konsumentów” oraz „zbiorowego interesu konsumentów”. Należy przyjąć, że interesem, który podlega ochronie na podstawie art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, 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.

Nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. Przez interes zbiorowy należy rozumieć 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 adresata, którego nie sposób z góry indywidualnie oznaczyć. Działanie o takim charakterze jest w stanie wywołać niekorzystne następstwa nie tylko w odniesieniu do konkretnych konsumentów, lecz wobec każdego z członków 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 zagrazić, przynajmniej potencjalnie, interesom szerokiego kręgu nieprofesjonalnych uczestników rynku.

W niniejszej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem interesów nieograniczonej liczby konsumentów, których nie sposób zindywidualizować. Spółka prowadzi działalność gospodarczą, więc oceniane w niniejszej decyzji działania Spółki odnoszą się do wszystkich jej aktualnych i przyszłych (potencjalnych) klientów, a zatem dotyczą zbiorowych interesów konsumentów.

Do oceny naruszenia zbiorowego interesu konsumentów nie ma przy tym żadnego znaczenia okoliczność, iż niektóre zawierane przez Spółkę umowy nie zawierały zakwestionowanych postanowień, bądź były z konsumentami indywidualnie uzgadniane w zakresie terminów płatności. Sytuacje te uznać należy bowiem za wyjątkowe i podyktowane innymi względami.

Jako dowód negocjowania warunków umów Spółka przedstawiła umowę sprzedaży lokalu zawartą m.in. z jednym ze współników Spółki, która istotnie nie zawiera niektórych postanowień umownych zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu. Dodatkowo Spółka argumentowała także, że umowy te różnią się od siebie w zakresie warunków płatności za sprzedawany lokal (liczba rat, terminy płatności itp.), co dowodzi ich indywidualnego uzgadniania.

W ocenie Prezesa Urzędu te przedstawione przez Spółkę fakty nie stanowią wystarczającego dowodu na okoliczność, iż Spółka indywidualnie ustala z każdym konsumentem treść zawieranej z nim umowy. Warunki płatności zazwyczaj ustalane są według wymogów banku kredytującego zakup lokalu. Również przedłożona przez Spółkę umowa sprzedaży lokalu zawarta z jednym ze współników Spółki nie dowodzi indywidualnego ustalania z konsumentami treści umowy. Należy wskazać, że okoliczność, iż niektóre umowy różnią się w szczegółach, nie dowodzi jeszcze, że Spółka nie posługiwała się wzorcem umownym. Analiza umów zawieranych z konsumentami prowadzi do odmiennego wniosku. Powtarzalność kwestionowanych zapisów w umowach stanowi o tym, że były one uprzednio przygotowane przez Spółkę z intencją ich wykorzystywania w relacjach z konsumentami.

Należy wyjaśnić, że wzorcem umownym jest pewien zespół klauzul jednostronnie ustalonych przez przedsiębiorcę (nie uzgodnionych indywidualnie) i przedkładanych konsumentowi w celu wykorzystania w prowadzonej przez przedsiębiorcę działalności. Nie są postanowieniami indywidualnie negocjowanymi klauzule sporządzone z wyprzedzeniem, w sytuacji, gdy kontrahent nie miał wpływu na ich treść, nawet jeżeli są one zawarte we wzorcu wykorzystanym tylko jednorazowo. Jak wynika z analizy zebranego w postępowaniu materiału dowodowego w postaci umów zawartych przez Spółkę z konsumentami, konsumenci otrzymywali przygotowany projekt umowy zaproponowany przez Spółkę. Zatem projekt, którym posługiwała się Spółka należy uznać za wzorzec umowny. Ponadto, wymaga zaznaczenia, iż projekt umowy proponowany konsumentowi przez Spółkę podlegałby ocenie zgodności z prawem jako wzorzec umowny również w sytuacji, gdyby nie obejmował on całej zawartej później na jego podstawie umowy, lecz tylko niektóre jej postanowienia. Tym samym twierdzenia Spółki, iż niektóre klauzule umowne podlegają negocjacjom (np. terminy płatności), nie wyklucza zakwalifikowania zaproponowanego konsumentowi przez Spółkę projektu umowy jako wzorca umownego.

Zaniechanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

W przypadku stwierdzenia stosowania przez przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów Prezes Urzędu wydaje, na podstawie art. 26 ustawy

o ochronie konkurencji i konsumentów, decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania. Jeżeli natomiast przedsiębiorca zaprzestał stosowania tych praktyk Prezes Urzędu wydaje, na podstawie art. 27 ww. ustawy, decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania.

Choć Spółka w toku postępowania twierdziła, iż nie stosuje żadnych wzorców umownych i nie zawiera umów z konsumentami, gdyż inwestycja została zakończona, to jednak zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwolił na uznanie tych twierdzeń za udowodnione. Nadesłane przez Spółkę umowy z dnia 8 i 15 marca 2013 r., zawarte na podstawie analizowanego wzorca, zawierają zakwestionowane postanowienia, a ponadto dowodzą, że Spółka oferuje do sprzedaży lokale, których własność przenoszona jest po zawarciu umowy zawieranej na podstawie zakwestionowanego wzorca. Spółka nie zadośćuczyniła obowiązkowi, o którym mowa w art. 27 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Mając powyższe na uwadze, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt. I sentencji decyzji.

Kara pieniężna

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

Z powołanego wyżej przepisu wynika, że kara pieniężna ma charakter fakultatywny. Zatem o tym, czy w konkretnej sprawie w odniesieniu do wskazanego przedsiębiorcy zasadne jest nałożenie kary pieniężnej decyduje Prezes Urzędu w ramach uznania administracyjnego. Zwrócić należy uwagę, iż przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie określają jakichkolwiek przesłanek, od których uzależnione byłoby podjęcie decyzji o nałożeniu kary. Ustawodawca wskazał jedynie w art. 111 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów te okoliczności, które Prezes Urzędu winien uwzględnić decydując o wymiarze kary pieniężnej, wymieniając w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy. Podkreślić należy, iż sankcja w postaci nałożenia kary może być na przedsiębiorcę nałożona niezależnie od tego, czy dopuścił się on naruszenia umyślnie, czy też nieumyślnie.

Biorąc pod uwagę okoliczności sprawy, przede wszystkim charakter klauzul niedozwolonych, które przypisano Spółce, Prezes Urzędu uznał nałożenie kary pieniężnej za uzasadnione.

Zdaniem Prezesa Urzędu, opisane w niniejszej decyzji działania podejmowane przez Anłuk Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej powinny być uwzględniać możliwość naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. Każdy

przedsiębiorca winien wiedzieć, że określając warunki umowne stosowane w obrocie konsumenckim nie może godzić w interesy swoich kontrahentów, a zatem nie może wprowadzać regulacji niezgodnych z przepisami powszechnie obowiązującymi, jak również nie może naruszać ciężącego na nim z woli ustawodawcy obowiązku informacyjnego. Na profesjonalnych uczestnikach obrotu rynkowego spoczywa bowiem obowiązek dochowania należytej staranności przy ocenie zgodności ich działań z obowiązującym prawem.

Podkreślić należy, iż nakładana przez Prezesa Urzędu kara finansowa pełnić powinna funkcje: represyjną, prewencyjną i edukacyjną.

Ustalając wymiar kary należy wziąć przede wszystkim pod uwagę funkcję prewencyjną kar, w tym prewencję ogólną. Kara bowiem winna być ustalona tak, aby powstrzymywać przedsiębiorcę stosującego praktykę oraz innych przedsiębiorców przed stosowaniem w przyszłości tego typu praktyk w obrocie z konsumentami. Zważyć należy na dużą skalę naruszeń zbiorowych interesów konsumentów przez przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie działalności deweloperskiej. Zachodzi zatem w niniejszej sprawie konieczność wymierzenia kary, która zniechęci przedsiębiorców do stosowania niedozwolonych postanowień umownych, a tym samym zobliguje ich do bieżącego monitorowania rejestru niedozwolonych postanowień umownych i uaktualniania, zgodnie z prawem, stosowanych przez siebie wzorców. Podkreślić należy, iż rynek usług deweloperskich był już kilkakrotnie kompleksowo badany przez Prezesa Urzędu, a w jawnym rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone znajduje się wiele klauzul dotyczących tego rynku.

Art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przewiduje możliwość nałożenia na przedsiębiorcę kary pieniężnej w wysokości nie większej niż 10 % przychodu, osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary.

Zgodnie z przedstawionym przez Spółkę zeznaniem o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych (CIT-8) za rok podatkowy 2012, Anłuk Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie osiągnęła przychód w wysokości [...]. Maksymalna wysokość kary, jaką Prezes Urzędu mógł nałożyć zgodnie z przepisami ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów na Spółkę wynosi zatem [...].

Oszacowanie wysokości kary przebiegało dwuetapowo, zgodnie z *Wyjaśnieniami w sprawie ustalania wysokości kar pieniężnych za stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów*⁶. Ustalając wymiar kary pieniężnej Prezes Urzędu w pierwszej kolejności dokonał oceny wagi stwierdzonych praktyk i na tej podstawie ustalił zgodnie z ww. *Wyjaśnieniami* kwotę bazową, stanowiącą podstawę do dalszych ustaleń wysokości kary, a następnie dokonał analizy okoliczności sprawy, które mogą mieć wpływ na wysokość kary.

W powyższym kontekście wzięto pod uwagę okoliczność, iż zarzucane Spółce praktyki polegały na stosowaniu niedozwolonych postanowień umownych tożsamych w swoim celu i skutku z postanowieniami wpisanymi do rejestru prowadzonego przez Prezesa

⁶ Dokument dostępny na stronie: http://www.uokik.gov.pl/wyjasnienia_i_wytyczne.php.

Urzędu. W prowadzonym postępowaniu zarzucono Spółce stosowanie czterech postanowień niedozwolonych. Postanowieniami zakwestionowanymi w pkt. I.1 i I.2 Spółka zablokowała konsumentom możliwość dochodzenia przez nich roszczeń mogących zaistnieć po podpisaniu umowy przyrzeczonej. Postanowieniem wymienionym w pkt. I.3 sentencji decyzji Spółka wymusza na konsumencie złożenie oświadczenia o określonej treści, a dodatkowo zobowiązuje konsumenta do uzyskania takiego oświadczenia od przyszłego nabywcy lokalu. Wreszcie w postanowieniu wskazanym w pkt. I.4 sentencji decyzji Spółka zapewnia sobie nieodpłatną powierzchnię reklamową na fasadzie budynku, której właścicielem jest pośrednio konsument, choć w innych, czyli rynkowych, okolicznościach, za najem powierzchni reklamowej na fasadzie budynku Spółka musiałaby zapłacić.

W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienia te były przejawem nierównorzędnego i nierzetelnego traktowania konsumentów.

Ustalając wymiar kary pieniężnej Prezes Urzędu wziął pod uwagę, że postanowienia stosowane przez Spółkę naruszały interesy ekonomiczne i prawne konsumentów. Dokonując ustaleń Prezes Urzędu wziął również pod uwagę, że zakwestionowana praktyka, stosowana była przez Spółkę przez okres od września 2010 r., co oznacza, że miała długotrwały charakter.

Biorąc ww. okoliczności pod uwagę Prezes Urzędu za podstawę do wyliczenia kar przyjął zgodnie z *Wyjaśnieniami* maksymalne kwoty bazowe dla wskazanych w sentencji naruszeń. Za każde z naruszeń przyjęto kwotę bazową w wysokości [...] przychodu. Tak więc kwota bazowa do wyliczenia kary w sprawie kształtuje się na poziomie [...] przychodu osiągniętego przez Spółkę w 2012 r. Tym samym ustalona przez Prezesa Urzędu kwota bazowa stanowiąca równowartość [...] przychodu osiągniętego przez Spółkę wynosi [...].

Dokonując ustalenia ostatecznego wymiaru kary pieniężnej nałożonej na Spółkę za stwierdzone w pkt. I sentencji niniejszej decyzji praktyki, Prezes Urzędu uznał, że w sprawie nie występują okoliczności łagodzące, ani obciążające.

Tym samym w niniejszej sprawie, za naruszenie stwierdzone w pkt. I sentencji przedmiotowej decyzji, Prezes Urzędu nałożył na Spółkę karę pieniężną w wysokości **1.797zł (tysiąc siedemset dziewięćdziesiąt siedem złotych)**, co stanowi [...] przychodu osiągniętego w 2012 roku i ok. [...] kary maksymalnej.

Nakładając karę Prezes Urzędu wziął pod uwagę wszystkie okoliczności w sprawie uwzględniając okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy. Nałożona na Spółkę kara uwzględnia wartość osiągniętego przez Anłuk w roku poprzedzającym rok nałożenia kary przychodu.

W ocenie Prezesa Urzędu, w świetle powyższych okoliczności zarówno nałożenie przedmiotowej kary, jak i jej wysokość, są w pełni uzasadnione.

Mając powyższe na względzie, należało orzec jak w punkcie II sentencji.

Zgodnie z art. 112 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nr:

NBP O/O Warszawa 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000.

Przy dokonywaniu wpłaty na powyższe konto należy dopisać numer decyzji Prezesa Urzędu stanowiącej podstawę jej dokonania.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w zw. z art. 479²⁸ § 2 k.p.c., od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury w Warszawie.

Dyrektor Delegatury UOKiK w Warszawie

Dorota Grudzień-Barbachowska

/podpis/

Otrzymuje: