



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

50-413 Wrocław, ul. Walońska 3-5
tel.(071) 344 65 87, (071) 34 05 920, fax (071) 34 05 922
e-mail: wroclaw@uokik.gov.pl

Wrocław, 9 lipca 2014 r.

RWR 61-31/13/AJ-ZK

DECYZJA RWR 20/2014

- I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 2 pkt 4 w zw. z § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko Przedsiębiorstwo Budowlane Ekonbud – Fadom L.E. Jarząbek s.j. z siedzibą w Zielonej Górze
- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po uprawdopodobnieniu stosowania przez tego przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu przez tego przedsiębiorcę następujących postanowień wzorców umów:
1. „Nabywca oświadcza, że wraz z nabyciem lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy wyraża zgodę na bezpłatne i bezterminowe umieszczanie przez Dewelopera na terenie nieruchomości wspólnej, w tym na dachu lub elewacji budynku – szyldów, logo bądź innych oznaczeń indywidualizujących Dewelopera.”;
 2. „Nabywca oświadcza, że wraz z nabyciem lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy wyraża zgodę na bezpłatne i bezterminowe umieszczanie przez Dewelopera na terenie nieruchomości wspólnej, w tym na dachu lub elewacji budynku – szyldów, tablic reklamowych, logo bądź innych oznaczeń indywidualizujących Dewelopera.”;
 3. „Kupujący wyraża nieodwołalną zgodę na bezpłatne i bezterminowe umieszczanie przez Sprzedającego na terenie nieruchomości wspólnej, w tym na dachu lub elewacji budynku, szyldów, tablic reklamowych, logo, bądź innych oznaczeń indywidualizujących przedsiębiorstwo Sprzedającego (...).”;
 4. „Strona kupująca oświadcza iż wyraża nieodwołalną zgodę na bezpłatne i bezterminowe umieszczanie przez stronę sprzedającą na terenie opisanej w § 1 niniejszego aktu notarialnego nieruchomości, w tym na dachu lub elewacji przedmiotowego budynku, szyldów, tablic reklamowych, logo, bądź innych oznaczeń indywidualizujących przedsiębiorstwo strony sprzedającej, a także innych przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą w lokalach znajdujących się w tymże budynku oraz na ich zmianę, konserwację, odnawianie, montaż, demontaż.”;
 5. „Strona kupująca oświadcza iż wyraża nieodwołalną zgodę na bezpłatne i bezterminowe umieszczanie przez stronę sprzedającą na terenie przedmiotowej nieruchomości, w tym na dachu lub elewacji przedmiotowego budynku, szyldów, tablic reklamowych, logo, bądź

innych oznaczeń indywidualizujących przedsiębiorstwo strony sprzedającej, oraz na ich zmianę, konserwację, odnawiania, montaż, demontaż.”;

6. „Strony zgodnie ustalają, iż sprzedająca Spółka będzie miała prawo do bezpłatnego umieszczenia swojej nazwy oraz logo firmy na dachu wyżej opisanego budynku lub w innym miejscu wskazanym przez architekta.”,

które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, m.in. pod pozycją nr 3533;

7. „(...) koszty umowy przyrzeczonej ponosi Nabywca.”;

8. „Strony ustaliły, iż wszelkie koszty niniejszego aktu notarialnego oraz umów przyrzeczonych niniejszym aktem notarialnym, a także należne opłaty sądowe ponosi strona kupująca.”;

9. „Stawający oświadczają, że wszelkie koszty niniejszego aktu notarialnego ponoszą strony po połowie, natomiast wszelkie koszty umowy przenoszącej przedmiot niniejszej umowy na stronę kupującą, a także należne opłaty sądowe poniesie strona kupująca.”;

które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, m.in. pod pozycją nr 3365;

10. „Strony zgodnie oświadczają, iż treść niniejszej umowy oraz jej załączników zgodna jest z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym oraz w załącznikach do tegoż prospektu, a strona kupująca zapoznała się szczegółowo z wszystkim postanowieniami niniejszej umowy jak i z informacjami zawartymi w prospekcie, o którym mowa powyżej i w jego załącznikach, które są dla niej w pełni zrozumiałe i w pełni je akceptuje.”,

które jest postanowieniem umownym wpisanym na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, m.in. pod pozycją nr 460,

i przyjęciu zobowiązania przedsiębiorcy do zaniechania tych działań, poprzez aneksowanie pozostających w obrocie umów w ten sposób, że:

- postanowienia wskazane powyżej w punktach I.1 – I.7 zostaną usunięte,
- postanowienie wskazane powyżej w pkt I.8 zostanie zastąpione postanowieniem o treści „Strony ustaliły, że wszelkie koszty niniejszego aktu notarialnego ponoszą po połowie.”;
- postanowienie wskazane powyżej w pkt I.9 zostanie zastąpione postanowieniem o treści „Stawający oświadczają, że wszelkie koszty niniejszego aktu notarialnego ponoszą strony po połowie.”,
- postanowienie wskazane powyżej w punkcie I.10 zostanie zastąpione postanowieniem o treści „Strona sprzedająca oświadcza, iż treść niniejszej umowy oraz jej załączników zgodna jest z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym oraz w załącznikach do tegoż prospektu, a strona kupująca oświadcza, iż prospekt informacyjny otrzymała, a także, że zapoznała się z wszystkimi postanowieniami niniejszej umowy jak i informacjami zawartymi w prospekcie, o którym mowa powyżej i w jego załącznikach.”,

nakłada się obowiązek wykonania tych zobowiązań poprzez aneksowanie wszystkich umów istniejących w obrocie prawnym i zawierających ww. kwestionowane postanowienia w terminie dwóch miesięcy od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

- II.** Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 2 pkt 4 w zw. z § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i

Konsumentów (Dz.U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko Przedsiębiorstwo Budowlane Ekonbud – Fadom L.E. Jarzabek s.j. z siedzibą w Zielonej Górze - działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po uprawdopodobnieniu stosowania przez tego przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na

stosowaniu przez tego przedsiębiorcę następującego postanowienia wzorca umów: „Strony postanawiają, że w przypadku powstania obowiązku zwrotu Nabywcy wpłaconych na poczet ceny kwot, w szczególności w przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, bądź w przypadku rozwiązania umowy, Deweloper zobowiązuje się dokonać zwrotu wniesionych przez Nabywcę wpłat w wysokości nominalnej lub po ewentualnym potrąceniu należnych odsetek lub kar umownych, na rachunek wskazany przez Nabywcę, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wykreślenia roszczenia wpisanego na rzecz Nabywcy w dziale III księgi wieczystej (...).”, które jest sprzeczne z art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377)

i przyjęciu zobowiązania przedsiębiorcy do zaniechania tych działań, poprzez aneksowanie pozostających w obrocie umów w ten sposób, że ww. postanowienie zostanie zastąpione postanowieniem o treści „Strony postanawiają, że w przypadku powstania obowiązku zwrotu Nabywcy wpłaconych na poczet ceny kwot, w szczególności w przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron umowy, bądź w przypadku rozwiązania umowy, Deweloper zobowiązuje się dokonać zwrotu wniesionych przez Nabywcę wpłat w wysokości nominalnej na rachunek wskazany przez Nabywcę, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wykreślenia roszczenia wpisanego na rzecz Nabywcy w dziale III księgi wieczystej Kw. (...)”

nakłada się obowiązek wykonania tego zobowiązania poprzez aneksowanie wszystkich umów istniejących w obrocie prawnym i zawierających ww. kwestionowane postanowienia w terminie dwóch miesięcy od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

- III.** Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 2 pkt 4 w zw. z § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko Przedsiębiorstwo Budowlane Ekonbud – Fadom L.E. Jarzabek s.j. z siedzibą w Zielonej Górze - działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po uprawdopodobnieniu stosowania przez tego przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na zaniechaniu zamieszczenia we wzorcach umowy o nazwie: „Umowa deweloperska”, stosowanych dla inwestycji o nazwach: Aquarium, Green Home i DominoPark III Etap, Winiarnia Home II Etap, Winiarnia Home I Etap i Polan informacji na temat warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 – 5 ww. ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377), co narusza obowiązek opisany w art. 22 ust. 1 pkt 12 tej ustawy.

i przyjęciu zobowiązania przedsiębiorcy do zaniechania tych działań, poprzez aneksowanie pozostających w obrocie umów w ten sposób, że dodane zostanie postanowienie o treści:

„Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadkach: wymienionych w art. 29 ust. 1 pkt 1) – 5) ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu rodzinnego w terminie 30 (trzydziestu) dni od jej zawarcia, tj. w następujących przypadkach:

- jeżeli niniejsza umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
- jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian o których mowa w art. 22 ust. 2 wyżej wymienionej ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
- jeżeli strona sprzedająca nie doręczyła stronie kupującej zgodnie z art. 18 i art. 19 wyżej powołanej ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami,
- jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne z obowiązującym w dniu dzisiejszym stanem faktycznym i prawnym,
- jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do wyżej powołanej ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.”

nakłada się obowiązek wykonania tego zobowiązania poprzez aneksowanie wszystkich umów istniejących w obrocie prawnym i nie zawierających ww. postanowienia w terminie dwóch miesięcy od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

- IV. Na podstawie art. 28 ust. 3 ww. ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 2 pkt 4 w zw. z § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. Nr 107, poz. 887)

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na Przedsiębiorstwo Budowlane Ekonbud – Fadom L.E. Jarząbek s.j. z siedzibą w Zielonej Górze, **obowiązek złożenia sprawozdania** o stopniu realizacji przyjętych zobowiązań w terminie trzech miesięcy od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

- V. Na podstawie 105 § 1 k.p.a. w zw. z art. 83 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r., nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 2 pkt 4 w zw. z § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. Nr 107, poz. 887) po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko Przedsiębiorstwo Budowlane Ekonbud – Fadom L.E. Jarząbek s.j. z siedzibą w Zielonej Górze

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

umarza się jako bezprzedmiotowe postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez tego przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu przez tego przedsiębiorcę następujących postanowień wzorców umów

1. „Strona kupująca oświadcza, iż znany jest jej fakt, iż do dnia pierwszego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej, Zarząd nieruchomością wspólną, na zasadach określonych w ustawie o własności lokali, sprawować będzie osoba wskazana przez stronę sprzedającą (...);”
2. „Do dnia pierwszego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej, Zarząd nieruchomością wspólną, na zasadach określonych w ustawie o własności lokali, sprawować będzie osoba wskazana przez sprzedającego (...);”
3. „Do dnia pierwszego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej, Zarząd nieruchomością wspólną, na zasadach określonych w ustawie o własności lokali, sprawować będzie W/w spółka posiadająca licencję zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami nadaną w trybie

przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z później zm.).”.

UZASADNIENIE

1. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura we Wrocławiu, dalej: „Prezes Urzędu”, zgodnie z przewidzianymi w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów kompetencjami, przeprowadził, w ramach postępowania wyjaśniającego (sygn. RWR 403-17/13/ZR), kontrolę działalności przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą w zakresie budowy i sprzedaży mieszkań na rzecz indywidualnych konsumentów. W ramach tego postępowania zbadano m.in. stosowane w obrocie konsumenckim przez Przedsiębiorstwo Budowlane Ekonbud – Fadom L.E. Jarząbek s.j. z siedzibą w Zielonej Górze, wzorce umów pod kątem ich zgodności z przepisami ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (dalej: ustawa deweloperska), kodeksu cywilnego oraz przepisami ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów - w zakresie przestrzegania zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których stanowi art. 24 tej ustawy.

1.1. Postanowieniem nr 233/2013 z dnia 15 listopada 2013 r. - Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów [zw. dalej także Prezesem Urzędu, organem], wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Ekonbud – Fadom L.E. Jarząbek s.j. z siedzibą w Zielonej Górze [zwane dalej również Ekonbud – Fadom] praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której stanowi art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) [zw. dalej także ustawą o ochronie...] polegającą na stosowaniu przez tego przedsiębiorcę postanowień wzorców umów, które mogą być postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, m.in. pod pozycją nr 3533, 3365, 1480 oraz 460. Tym samym Postanowieniem zarzucono również Ekonbud – Fadom stosowanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie..., polegającej na stosowaniu przez tego przedsiębiorcę postanowienia wzorca umów, które może być sprzeczne z art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377) oraz stosowanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na zaniechaniu zamieszczenia we wzorcach umowy o nazwie: „Umowa deweloperska”, stosowanych dla inwestycji o nazwach: Aquarium, Green Home i DominoPark III Etap, Winiarnia Home II Etap, Winiarnia Home I Etap i Polan informacji na temat warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 – 5 ww. ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377), co może naruszać obowiązek opisany w art. 22 ust. 1 pkt 12 tej ustawy.

(dowód: karta 1-3)

1.2. Ponadto – zgodnie z punktem IV Postanowienia Nr 233/2013 – Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów poszczególne materiały uzyskane w trakcie wymienionego wyżej postępowania wyjaśniającego (nr sygn. RWR 403-17/13/ZR).

(dowód: karta 1-3)

1.3. W trakcie postępowania przedsiębiorca ustosunkował się do postawionych zarzutów w piśmie z dnia 3 grudnia 2013r. Ekonbud – Fadom odnosząc się do postanowień z punktów 1., 1a), 1b), 1c) 1d) i 1e) Postanowienia wskazał, że w praktyce korzystając z ww. zapisów Spółka

umieszczała na elewacji budynków logo swojej firmy oznaczając w ten sposób wytworzony przez siebie towar. Zdaniem Spółki uprawnienie przedsiębiorcy do takiego działania znajduje umocowanie w treści art. 20 ustawy z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej. Tym samym trudno doszukać się naruszenia interesów konsumentów w takim zapisie. W klauzuli opisanej w punkcie 1 c) dodatkowo prawo do umieszczenia oznaczeń swojej działalności prowadzonej w lokalu mieli mieć zagwarantowane przedsiębiorcy, którzy zakupili w danym budynku lokale użytkowe ze względu na fakt, iż w praktyce obrotu gospodarczego możliwość oznaczania miejsca prowadzenia działalności gospodarczej determinuje decyzje o zakupie określonego lokalu. Podsumowując Spółka stwierdziła, iż „jednak jeśli w ocenie Urzędu, wyjaśnienia (...) nie zmieniają charakteru zakwestionowanych klauzul, Spółka zobowiązuje się do zaniechania ich stosowania.

Odnosząc się do postanowień z punktów 2, 2a), i 2b) Postanowienia Spółka podniosła, iż stosownie do przepisów ustawy deweloperskiej koszty zawarcia umowy deweloperskiej ponoszą strony po połowie. Spółka nie stosuje w praktyce innych zasad, a zamieszczenie klauzuli z pkt 2a) we wzorcu umowy jest wyłącznie wynikiem przeoczenia. Spółka usunęła już taki zapis z umowy. W kolejnym piśmie, z dnia 5 lutego 2014r. Spółka wskazała jednak, iż po ponownej analizie stosowanych wzorców oraz po zapoznaniu się z raportem Prezesa Urzędu podjęła decyzję o wycofaniu się ze stosowania powyższych postanowień.

Odnosząc się do postanowień opisanych w punktach 3, 3a) oraz 3b) postanowienia Spółka wskazała, iż uważa, że stosowane przez nią postanowienia nie stanowią klauzul niedozwolonych. Podniosła, iż powodem wpisania postanowienia do rejestru klauzul niedozwolonych pod nr. 1480 był zbyt długi okres, na jaki miał być ustanowiony zarząd dewelopera – to jest ponad 4 lata. W praktyce Spółki pierwsze zebranie wspólnoty mieszkaniowej jest zwoływane w bardzo krótkim czasie po jej powstaniu, a wówczas wspólnota może swobodnie decydować o wyborze zarządcy. Postanowienia stosowane przez Spółkę w tym zakresie nie mają zatem charakteru abuzywnych, a wręcz chronią interesy konsumentów, zapewniając ciągłość sprawowania zarządu nieruchomością wspólną w okresie przejściowym. Spółka stwierdziła, iż „jeżeli jednak Urząd uzna, że takie postanowienie umowne jest niedozwolone, a jego stosowanie narusza interesy konsumentów, (...) zaprzestanie jego stosowania.

Odnosząc się do zapisu z punktu 4. postanowienia o wszczęciu postępowania Spółka wskazała, iż jej zdaniem jest ona abuzywna w części tj. „(...) które są dla niej w pełni zrozumiałe i w pełni je akceptuje”. W pozostałym zakresie zakwestionowana klauzula nie jest abuzywna, w szczególności zaś stanowi realizację ustawowego obowiązku umieszczenia w umowie deweloperskiej oświadczenia nabywcy o odbiorze prospektu informacyjnego wraz z załącznikami i zapoznaniu się nabywcy z ich treścią.

Odnosząc się do zarzutu zawartego w punkcie II postanowienia o wszczęciu postępowania Spółka wskazała, że zakwestionowane postanowienie nie daje, w jej ocenie, prawa do każdorazowego potrącania kar umownych. Świadczy o tym użycie sformułowania „ po ewentualnym”, co oznacza, że potrącenie ma miejsce wówczas, gdy kary umowne są na rzecz Dewelopera należne. Spółka dodała jednak, iż „jeżeli takie postanowienie może być niejasne i przez to naruszać zbiorowe interesy konsumentów, Spółka doda do umowy stosowny zapis.

Odnosząc się do zarzutu z pkt. III postanowienia o wszczęciu postępowania Spółka wskazała, że w miejsce ogólnego odesłania do przepisów ustawy deweloperskiej wprowadziła informację o prawie odstąpienia od umowy przez nabywcę w sposób pełny i wyczerpujący, przepisując art. 29 ust. 1 pkt 1 – 5 ustawy deweloperskiej.

1.4. W powyższym piśmie Spółka złożyła jednocześnie wniosek o wydanie rozstrzygnięcia w sprawie na podstawie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Został on przez Spółkę sprecyzowany w kolejnych pismach z dnia 5 lutego 2014r. , 28 lutego 2014r. i 5 maja 2014r.

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

2.1. Uczestnik postępowania – Przedsiębiorstwo Budowlane Ekonbud – Fadom L.E. Jarząbek s.j. z siedzibą w Zielonej Górze - jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000296241.

Wymieniony powyżej przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą której przedmiotem jest m.in. wnoszenie kompletnych budynków i budowli lub ich części, w ramach których zawierane są umowy kupna-sprzedaży nieruchomości z indywidualnymi klientami.

2.2. W latach 2012 – 2013 w związku z prowadzoną działalnością w wyżej wymienionym zakresie Ekonbud Fadom wprowadził do obrotu i stosował wzorce umowy pn. „Umowa deweloperska”, „Umowa lokal mieszkalny nr .../.../.....”, „Umowa - lokal nr M/.../P118/2013” „Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przedwstępna umowa sprzedaży”. Powyższe wzorce umów stosowane były przez Spółkę przy wykonywaniu poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich o nazwach: Aquarium, Green Home i Domino Park III Etap, Winiarnia Home II Etap, Winiarnia Home I Etap, Polan, oraz dla inwestycji zlokalizowanej przy ul. Jasielskiej w Poznaniu.

2.3. Analiza powyższych wzorców umowy wskazuje iż zamieszczone zostały w nich następujące postanowienia:

1. postanowienie o treści: „Nabywca oświadcza, że wraz z nabyciem lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy wyraża zgodę na bezpłatne i bezterminowe umieszczanie przez Dewelopera na terenie nieruchomości wspólnej, w tym na dachu lub elewacji budynku – szyldów, logo bądź innych oznaczeń indywidualizujących Dewelopera.” zamieszczone było w § 13 ust. 1a wzorców umowy o nazwie „Umowa deweloperska”, stosowanych dla inwestycji o nazwach: Aquarium, Green Home i Domino Park III Etap;
2. postanowienie o treści: „Nabywca oświadcza, że wraz z nabyciem lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy wyraża zgodę na bezpłatne i bezterminowe umieszczanie przez Dewelopera na terenie nieruchomości wspólnej, w tym na dachu lub elewacji budynku – szyldów, tablic reklamowych, logo bądź innych oznaczeń indywidualizujących Dewelopera.” zamieszczone było w § 13 ust. 1 a wzorców umowy o nazwie „Umowa deweloperska”, stosowanych dla inwestycji o nazwach: Winiarnia Home II Etap, Winiarnia Home I Etap i Polan;
3. postanowienie o treści: „Kupujący wyraża nieodwołalną zgodę na bezpłatne i bezterminowe umieszczanie przez Sprzedającego na terenie nieruchomości wspólnej, w tym na dachu lub elewacji budynku, szyldów, tablic reklamowych, logo, bądź innych oznaczeń indywidualizujących przedsiębiorstwo Sprzedającego (...).” zamieszczone było w § 5 ust. 2 wzorca umowy p.n. „Umowa lokal mieszkalny nr .../.../.....”;
4. postanowienie o treści: „Strona kupująca oświadcza iż wyraża nieodwołalną zgodę na bezpłatne i bezterminowe umieszczanie przez stronę sprzedającą na terenie opisanej w § 1 niniejszego aktu notarialnego nieruchomości, w tym na dachu lub elewacji przedmiotowego budynku, szyldów, tablic reklamowych, logo, bądź innych oznaczeń indywidualizujących przedsiębiorstwo strony sprzedającej, a także innych przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą w lokalach znajdujących się w tymże budynku oraz na ich zmianę, konserwację, odnawianie, montaż, demontaż.” zamieszczone było w § 10 ust. 1 tiret 3 wzorca umowy o nazwie: „Umowa deweloperska” stosowanego dla inwestycji zlokalizowanej przy ul. Jasielskiej w Poznaniu;
5. postanowienie o treści: „Strona kupująca oświadcza iż wyraża nieodwołalną zgodę na bezpłatne i bezterminowe umieszczanie przez stronę sprzedającą na terenie przedmiotowej nieruchomości, w tym na dachu lub elewacji przedmiotowego budynku, szyldów, tablic reklamowych, logo, bądź innych oznaczeń indywidualizujących przedsiębiorstwo strony sprzedającej, oraz na ich zmianę, konserwację, odnawianie, montaż, demontaż.”

- zamieszczone było w § 10 ust. 1 tiret 3 wzorca umowy o nazwie „Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przedwstępna umowa sprzedaży”;
6. postanowienie o treści: „Strony zgodnie ustalają, iż sprzedająca Spółka będzie miała prawo do bezpłatnego umieszczenia swojej nazwy oraz logo firmy na dachu wyżej opisanego budynku lub w innym miejscu wskazanym przez architekta.” zamieszczone było w § 8 ust. 3 a/ wzorca umowy p.n. „Umowa - lokal nr M/.../P118/2013”;
 7. postanowienie o treści: „(...) koszty umowy przyrzeczonej ponosi Nabywca.” zamieszczone było w § 15 wzorców umowy o nazwie „Umowa deweloperska”, stosowanych dla inwestycji o nazwach: Aquarium, Green Home i DominoPark III Etap, Winiarnia Home II Etap, Winiarnia Home I Etap i Polan;
 8. postanowienie o treści: „Strony ustaliły, iż wszelkie koszty niniejszego aktu notarialnego oraz umów przyrzeczonych niniejszym aktem notarialnym, a także należne opłaty sądowe ponosi strona kupująca.” zamieszczone było w § 13 wzorca umowy o nazwie „Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przedwstępna umowa sprzedaży”;
 9. postanowienie o treści: „Stawający oświadczają, że wszelkie koszty niniejszego aktu notarialnego ponoszą strony po połowie, natomiast wszelkie koszty umowy przenoszącej przedmiot niniejszej umowy na stronę kupującą, a także należne opłaty sądowe poniesie strona kupująca.” zamieszczone było w § 13 wzorca umowy o nazwie „Umowa deweloperska”, stosowanego dla inwestycji zlokalizowanej przy ul. Jasielskiej w Poznaniu;
 10. postanowienie o treści: „Strona kupująca oświadcza, iż znany jest jej fakt, iż do dnia pierwszego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej, Zarząd nieruchomością wspólną, na zasadach określonych w ustawie o własności lokali, sprawować będzie osoba wskazana przez stronę sprzedającą (...)” zamieszczone było w § 10 ust. 1 tiret 2 wzorców umowy o nazwie: „Umowa deweloperska”, stosowanego dla inwestycji zlokalizowanej przy ul. Jasielskiej w Poznaniu i „Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przedwstępna umowa sprzedaży”;
 11. postanowienie o treści: „Do dnia pierwszego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej, Zarząd nieruchomością wspólną, na zasadach określonych w ustawie o własności lokali, sprawować będzie osoba wskazana przez sprzedającego (...)” zamieszczone było w § 8 ust. 2 wzorca umowy o nazwie „Umowa – lokal nr M/.../P118/2013”;
 12. postanowienie o treści: „Do dnia pierwszego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej, Zarząd nieruchomością wspólną, na zasadach określonych w ustawie o własności lokali, sprawować będzie W/w spółka posiadająca licencję zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami nadaną w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z później zm.)” zamieszczone było w § 8 ust. 2 wzorca umowy o nazwie „Umowa – lokal mieszkalny nr .../.../.....”;
 13. postanowienie o treści: „Strony zgodnie oświadczają, iż treść niniejszej umowy oraz jej załączników zgodna jest z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym oraz w załącznikach do tegoż prospektu, a strona kupująca zapoznała się szczegółowo z wszystkim postanowieniami niniejszej umowy jak i z informacjami zawartymi w prospekcie, o którym mowa powyżej i w jego załącznikach, które są dla niej w pełni zrozumiałe i w pełni je akceptuje.” zamieszczone było w § 11 tiret 1 wzorca umowy o nazwie „Umowa deweloperska”, stosowanego dla inwestycji zlokalizowanej przy ul. Jasielskiej w Poznaniu;
 14. „Strony postanawiają, że w przypadku powstania obowiązku zwrotu Nabywcy wpłaconych na poczet ceny kwot, w szczególności w przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, bądź w przypadku rozwiązania umowy, Deweloper zobowiązuje się dokonać zwrotu wniesionych przez Nabywcę wpłat w wysokości nominalnej lub po ewentualnym potrąceniu należnych odsetek lub kar umownych, na rachunek wskazany przez Nabywcę, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wykreślenia roszczenia wpisanego na rzecz Nabywcy w dziale III księgi wieczystej (...)” zamieszczone było w § 12 wzorców umów p.n. „Umowa deweloperska”, stosowanych dla inwestycji o nazwach: Aquarium, Green Home i DominoPark III Etap, Winiarnia Home II Etap, Winiarnia Home I Etap i Polan.

2.4. Analiza wzorców umów stosowanych przez Ekonbud – Fadom wykazała również, iż we wzorcu umowy o nazwie „Umowa deweloperska”, stosowanym dla inwestycji o nazwach: Aquarium, Green Home i DominoPark III Etap, Winiarnia Home II Etap, Winiarnia Home I Etap i Polan, brak jest informacji na temat warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 – 5 ustawy deweloperskiej.

2.5. W Rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone zamieszczono następujące klauzule:

- nr **3533** o treści: *„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.”;*
- nr **3365** o treści: *„Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.)” (§ 10 wzorca);*
- nr **1480** o treści: *„Kupujący wyraża zgodę na to, aby Zarząd nieruchomością wspólną m.in. Budynkiem, powierzony był do 31.12.2012 r. TBS Południe Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie albo innej osobie prawnej lub fizycznej, wskazanej przez Activ Investment.”;*
- nr **460** o treści: *„Oświadczam, że zapoznałem się z powyższymi Ogólnymi Warunkami Umowy P.I.F. „Skarbiec” sp. z o.o. Zostały mi one wyjaśnione przez pracownika w sposób jasny i zrozumiały”.*

2.6. W trakcie postępowania Ekonbud – Fadom - w piśmie z dnia 3 grudnia 2013 r. - poinformował, iż we wzorcu umowy stosowanym przez Spółkę od dnia 3 grudnia 2013 r. brak jest postanowień określonych w punktach 1, 1a), 1b), 1c), 1d), 1e), 3), 3a), 3b), 4 Postanowienia Prezesa Urzędu nr 233/2013 z dnia 15 listopada 2013 r. o wszczęciu postępowania administracyjnego. Jednocześnie Spółka wskazała, iż od dnia 3 grudnia 2013 r. stosuje w obrocie konsumenckim wzorec umowy, który został uzupełniony o postanowienia podające informacje o możliwości odstąpienia przez konsumenta od umowy – przepisując przepis art. 29 ust. 1 pkt 1) – 5) ustawy deweloperskiej. W załączeniu do powyższego pisma oraz do pisma z dnia 5 lutego 2014r. Spółka przedłożyła nowe wzorce umowy, w których nie występują już kwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia, a nadto, które zostały uzupełnione o odpowiednie informacje określone w art. 29 ust. 1 pkt 1) – 5) ustawy deweloperskiej.

2.7. W toku postępowania Ekonbud – Fadom złożył wniosek o rozstrzygnięcie niniejszej sprawy na podstawie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Wniosek ten był modyfikowany w kolejnych pismach składanych w sprawie a ostatecznie Spółka zobowiązała się do podpisania w terminie wyznaczonym przez Prezesa Urzędu aneksów do zawartych umów deweloperskich, z których zostaną wyeliminowane zakwestionowane wskazane w postanowieniu o wszczęciu postępowania klauzule niedozwolone. Zgodnie z przedłożonym zobowiązaniem Spółki, wyeliminowanie naruszeń polegać ma na:

1. w odniesieniu do klauzul wskazanych w pkt I.1 – 1e) – klauzule będą usunięte i będzie wskazana treść konkretnego paragrafu z uwzględnieniem usunięcia zakwestionowanych klauzul;
2. w odniesieniu do klauzul wskazanych w pkt I.2 – klauzule będą usunięte i będzie wskazana treść konkretnego paragrafu z uwzględnieniem usunięcia zakwestionowanych klauzul;

3. w odniesieniu do klauzul wskazanych w pkt I.2a) – treść umowy będzie następująca „Strony ustaliły, że wszelkie koszty niniejszego aktu notarialnego ponoszą po połowie.”;
4. w odniesieniu do klauzul wskazanych w pkt I.2b) – treść umowy będzie następująca „Stawający oświadczają, że wszelkie koszty niniejszego aktu notarialnego ponoszą strony po połowie.”;
5. w odniesieniu do klauzul wskazanych w pkt I.3 - I.3b) – klauzule będą usunięte i będzie wskazana treść konkretnego paragrafu z uwzględnieniem usunięcia zakwestionowanych klauzul;
6. w odniesieniu do klauzul wskazanych w pkt I.4 – treść zakwestionowanej klauzuli będzie następująca: „Strona sprzedająca oświadcza, iż treść niniejszej umowy oraz jej załączników zgodna jest z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym oraz w załącznikach do tegoż prospektu, a strona kupując oświadcza, iż prospekt informacyjny otrzymała, a także, że zapoznała się z wszystkimi postanowieniami niniejszej umowy jak i informacjami zawartymi w prospekcie, o którym mowa powyżej i w jego załącznikach.”;
7. w odniesieniu do klauzuli wskazanej w pkt II - treść zakwestionowanej klauzuli będzie następująca: „Strony postanawiają, że w przypadku powstania obowiązku zwrotu Nabywcy wpłaconych na poczet ceny kwot, w szczególności w przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron umowy, bądź w przypadku rozwiązania umowy, Deweloper zobowiązuje się dokonać zwrotu wniesionych przez Nabywcę wpłat w wysokości nominalnej na rachunek wskazany przez Nabywcę, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wykreślenia roszczenia wpisanego na rzecz Nabywcy w dziale III księgi wieczystej Kw. (...)”;
8. w odniesieniu do zarzutów wskazanych w pkt. III Postanowienia Nr 233/2013 z dnia 15.11.2013r., Spółka doda do umowy następujące postanowienie:
„Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadkach: wymienionych w art. 29 ust. 1 pkt 1) – 5) ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu rodzinnego w terminie 30 (trzydziestu) dni od jej zawarcia, tj. w następujących przypadkach:
 - jeżeli niniejsza umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
 - jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian o których mowa w art. 22 ust. 2 wyżej wymienionej ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
 - jeżeli strona sprzedająca nie doręczyła stronie kupującej zgodnie z art. 18 i art. 19 wyżej powołanej ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami,
 - jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne z obowiązującym w dniu dzisiejszym stanem faktycznym i prawnym,
 - jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do wyżej powołanej ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.”.

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

3.1. Zagrożenie interesu publicznoprawnego.

Podstawą do rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Stwierdzenie, że to nastąpiło pozwala na realizację celu tej

ustawy, wskazanego w art. 1 ust. 1, którym jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasady podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. W opinii Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Ekonbud - Fadom. W tym miejscu wskazać należy, iż wzorce umowy będące przedmiotem analizy dokonanej w niniejszym postępowaniu stosowane były w obrocie konsumenckim. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów. Innymi słowy - naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa Urzędu działań przewidzianych w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów.

3.2. Oznaczenie przedsiębiorcy

Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest w szczególności przedsiębiorca określony w przepisach ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2013 r., Nr 672 ze zm.), tj. m.in. osoba prawna wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Strona postępowania - Przedsiębiorstwo Budowlane Ekonbud – Fadom L.E. Jarząbek s.j. z siedzibą w Zielonej Górze - jest spółką prawa handlowego, której art. 8 ustawy kodeks spółek handlowych przyznaje osobowość prawną. Spółka prowadzi działalność gospodarczą polegającą m.in. wznoszeniu budynków oraz sprzedaży konsumentom samodzielnych lokali mieszkalnych. Jest zatem przedsiębiorcą w rozumieniu wskazanych przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

3.3. Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie I sentencji decyzji.

Przesłanki naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stanowi, iż „Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.”. Natomiast art. 24 ust. 2 określa, iż „Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego.”

Do stwierdzenia zatem praktyki z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów konieczne jest wykazanie, że spełnione zostały łącznie następujące przesłanki:

- 1) bezprawność działań przedsiębiorcy, polegająca na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone [zwanego dalej „Rejestrem”],
- 2) naruszenie tymi działaniami zbiorowego interesu konsumentów.

Ad 1) Pierwsza przesłanka naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów - bezprawność działań przedsiębiorcy.

Zbiorowe interesy konsumentów podlegają ochronie przed działaniami przedsiębiorców, które są sprzeczne z prawem, tj. przepisami określonych aktów prawnych, a także sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami. Jak wspomniano wyżej, zgodnie z art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów,

które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego.

W niniejszej sprawie umowy pomiędzy Spółką a konsumentami są zawierane w oparciu o wzorce umowy, a więc są identyczne zarówno co do formy, jak i treści (z drobnymi korektami). Tak więc klient ma jedynie możliwość wypowiedzenia się na temat przedłożonych przez Spółkę konkretnych postanowień określających jego zobowiązania, nie ma natomiast możliwości swobodnego kształtowania treści tych postanowień. Zatem nie budzi wątpliwości fakt, iż Spółka zawiera z konsumentami umowy w oparciu o wzorce umów w rozumieniu art. 384 § 1 k.c.

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

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

Jak już wskazano wyżej, przedmiotem niniejszego postępowania jest wykazanie, że wyżej wymienione, zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia wzorców umowy stosowanych przez Spółkę w obrocie konsumenckim, są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego pod pozycjami: 3533, 3365, 1480 i 460.

Postanowienia narzucające konsumentom obowiązek wyrażenia zgody na bezpłatne korzystanie przez przedsiębiorcę z części nieruchomości wspólnej – postanowienia wymienione w punktach I.1 – I.6 sentencji niniejszej decyzji.

W Rejestrze pod poz. 3533 zamieszczone zostało, na mocy wyroku SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09) postanowienie o treści: „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" wpisane na postawie wyroku SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r.” Zgodnie ze stanowiskiem SOKiK, stanowi ono niedozwolone postanowienie umowne cyt.: „(...)w rozumieniu art. 385⁽¹⁾ § 1 k.c. bowiem kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Sąd Okręgowy stwierdził, iż wskazana klauzula wprowadza dla Spółki nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników lokalu biurowego, przez co wyklucza zagwarantowane w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali prawo właściciela lokalu do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, w tym wynikające z art. 12 ust. 2 powołanej ustawy prawo pobierania pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej m.in. na pokrycie wydatków związanych z jej utrzymaniem, przypadających właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. Z tego względu na podstawie zaskarżonego postanowienia konsumenci mieliby jednak zrezygnować ze swoich ustawowych uprawnień. Co więcej, w myśl art. 12 ust. 3 ustawy uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Wbrew powyższym zapisom ustawy pozwana Spółka, mimo iż nie będzie już właścicielem budynku, gwarantuje sobie nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej. Z kolei, w związku z możliwością przekazania tej części nieruchomości wspólnej do korzystania przez innych użytkowników lokalu biurowego, w praktyce to spółka będzie pobierać pożytki z tego tytułu przy jednoczesnym nieponoszeniu przez nią żadnych obciążeń na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Wobec powyższego Sąd Okręgowy uznał, iż przedmiotowe postanowienie uniemożliwia konsumentom będącym właścicielami lokali wykonywanie praw właścicielskich wynikających z przepisów ustawy o własności lokali. Konsumentom zostaje z góry narzucony sposób zagospodarowania tej części nieruchomości i rezygnacja z ewentualnych zysków powstałych z tytułu eksploatacji, bez prawa podejmowania decyzji w tym względzie.” Stanowisko to w pełni podzielił Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 19 grudnia 2011 r. (sygn. VI ACa 630/11), rozpatrując apelację od wyroku SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09).

Postanowienia, wymienione w punktach I.1 – I.6 sentencji niniejszej decyzji wprowadzają do kreowanych przez Spółkę konsumenckich stosunków obligacyjnych tożsame rozwiązania, jak przywołana powyżej klauzula abuzywna. Przyznają one bowiem Spółce prawo do bezpłatnego i bezterminowego korzystania z własności konsumentów, którzy nabyli od niej lokale mieszkalne, poprzez zamieszczenie elementów identyfikacji przedsiębiorcy na elewacji lub dachu budynku. Tym samym ograniczają one ustawowe prawo konsumentów do swobodnego korzystania i dysponowania, a w szczególności uzyskiwania pożytków ze swojej własności. Omawiane postanowienia umowne są zatem niedozwolonymi postanowieniami umownymi, o których mowa w art. 385¹ § 1 k.c. Jednocześnie skutek ich stosowania jest tożsamy ze skutkiem klauzuli abuzywnej wpisanej do Rejestru pod nr. 3533, co przesądza o tożsamości tych zapisów, pomimo odmienności wynikających z różnic w sformułowaniach i użytych zwrotach porównywanych klauzul.

Postanowienia narzucające konsumentom obowiązek poniesienia całości kosztów związanych z zawarciem umowy przyrzeczonej – postanowienia wymienione w punktach I.7 – I.9 sentencji niniejszej decyzji.

SOKiK, w wyroku z dnia 20 października 2012 r. (sygn. akt XVII AmC 1333/10), uznał za niedozwolone postanowienie o treści: „Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.). (§ 10 wzorca).”, wpisane następnie do Rejestru pod poz. 3365. Sąd podał, iż cyt.: „Zapis ten jest sprzeczny z dobrymi obyczajami i narusza interesy konsumentów, albowiem w sposób niejasny kształtuje koszty, które ma ponieść konsument w związku z zawarciem umowy. Katalog opisany w postanowieniu jest otwarty (zastosowanie zwrotu „itp.”), co może narazić klienta pozwanego na koszty, którymi nie powinien być obciążony, jak chociażby kosztami wypisu aktu notarialnego dla dewelopera. Dobry obyczaj wymaga, aby każda ze stron ponosiła tylko i wyłącznie koszty umowy zwyczajowo przyjęte lub wynikające z treści obowiązujących przepisów i nie można kosztów jednej strony przerzucać na stronę drugą, albowiem godzi to w jej interesy.”

Analiza postanowień wymienionych w punktach I.7 – I.9 sentencji niniejszej decyzji, podobnie jak powyżej wskazana klauzula abuzywna, obciążają konsumentów obowiązkiem zapłaty wszelkich kosztów zawarcia umowy przyrzeczonej. Do kosztów tych zaliczyć należy również koszt wypisu aktu notarialnego dla przedsiębiorcy. Jak wskazał SOKiK w powyżej przytoczonym uzasadnieniu wyroku, takie ukształtowanie praw i obowiązków w stosunkach pomiędzy przedsiębiorcą i konsumentem uznać należy za sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumentów. Mając powyższe na uwadze uznać należy, iż kwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia stosowane przez Ekonbud – Fadom we wzorcach umowy są zatem niedozwolonymi postanowieniami umownymi, o których mowa w art. 385¹ § 1 k.c. Jednocześnie skutek ich stosowania jest tożsamy ze skutkiem klauzuli abuzywnej wpisanej do Rejestru pod nr. 3365, co przesądza o tożsamości tych zapisów, pomimo odmienności wynikających z różnic w sformułowaniach i użytych zwrotach porównywanych klauzul.

Postanowienie narzucające konsumentom złożenie oświadczenia o akceptacji treści wzorca umowy - postanowienie wymienione w punkcie I.10 sentencji niniejszej decyzji.

Wyrokiem z dnia 11 stycznia 2005 roku Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (sygn. akt XVII AmC 70/04) uznał za niedozwolone postanowienie umowne klauzulę o następującej treści: „Oświadczam, że zapoznałem się z powyższymi Ogólnymi Warunkami Umowy P.I.F. „Skarbiec” sp. z o.o. Zostały mi one wyjaśnione przez pracownika w sposób jasny i zrozumiały”. Powyższa klauzula została umieszczona w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod nr. 460. W orzeczeniu tym Sąd uznał za uzasadnioną argumentację Prezesa Urzędu przedstawioną w pozwie, zgodnie z którą przedmiotowe postanowienie wymusza oświadczenie konsumenta, że wzorzec został sformułowany jednoznacznie, a konsumentowi wyjaśniono wszelkie wątpliwości. Oznacza to, iż konsument swoim podpisem stwierdza, że całość wzorca umownego była przedmiotem wyjaśnień, co może utrudniać kontrolę incydentalną wzorca, gdyż przekreślone jest domniemanie wynikające z art. 385 § 2 k.c., czy też utrudniać dochodzenie ewentualnych roszczeń w przypadku wprowadzenia konsumenta w błąd. Powyższe postanowienie zmierza do obejścia zapisów kodeksowych ustanawiających pewne standardy ochrony konsumenta. Ustanawia ono pozory udzielenia konsumentowi rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji, wymuszając jednocześnie oświadczenia, iż takiej informacji udzielono. Postanowienie to należy uznać za niedozwolone postanowienie umowne, o którym mowa w art. 385¹ § 1 k.c.

W stosowanym przez Ekonbud - Fadom wzorcu umowy objętym niniejszym postępowaniem, znajdowało się zaś postanowienie o treści: „Strony zgodnie oświadczają, iż

treść niniejszej umowy oraz jej załączników zgodna jest z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym oraz w załącznikach do tegoż prospektu, a strona kupująca zapoznała się szczegółowo z wszystkim postanowieniami niniejszej umowy jak i z informacjami zawartymi w prospekcie, o którym mowa powyżej i w jego załącznikach, które są dla niej w pełni zrozumiałe i w pełni je akceptuje.”. W uznaniu Prezesa Urzędu, powyższe postanowienie wzorca umowy, w sposób podobny, jak przywołana powyżej klauzula abuzywna, przesądza o tym, iż z punktu widzenia konsumenta, wzorzec umowy, na podstawie którego zawierana jest umowa, został sformułowany w sposób jednoznaczny i zrozumiały. Konsument oświadcza bowiem, iż w pełni zrozumiał jego treść i go zaakceptował. Zamieszczenie takiego postanowienia w stosowanym wzorcu umowy wymusza na konsumentach złożenie określonego oświadczenia bez względu na rzeczywistą sytuację, która zaistniała przed oraz w trakcie zawierania umowy. Stwarza to niebezpieczeństwo niemożliwości powoływania się w przyszłości przez konsumentów na niejasność, czy też niejednoznaczność zapisów zamieszczonych w tych dokumentach, to jest przekreśla domniemanie, o którym mowa w art. 385 § 2 k.c. Mając powyższe na uwadze uznać należy, iż kwestionowane postanowienie wywołuje skutki tożsame z klauzulą abuzywną wpisaną do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod poz. 460. Stwarza ono bowiem pozory udzielenia konsumentowi rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji wymuszając jednocześnie oświadczenia, iż takiej informacji udzielono. Powyższe przesądza o tożsamości obu zapisów. Bez znaczenia są odmienności wynikające z różnic w sformułowaniach i użytych zwrotach porównywanych klauzul.

Reasumując powyższe, należy uznać za uprawdopodobnione, iż wymienione w punkcie I sentencji niniejszej decyzji postanowienia mieszczą się w hipotezach klauzul wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

- w klauzuli zamieszczonej pod nr 3533 postanowienia o treści: „Nabywca oświadcza, że wraz z nabyciem lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy wyraża zgodę na bezpłatne i bezterminowe umieszczanie przez Dewelopera na terenie nieruchomości wspólnej, w tym na dachu lub elewacji budynku – szyldów, logo bądź innych oznaczeń indywidualizujących Dewelopera.”, „Nabywca oświadcza, że wraz z nabyciem lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy wyraża zgodę na bezpłatne i bezterminowe umieszczanie przez Dewelopera na terenie nieruchomości wspólnej, w tym na dachu lub elewacji budynku – szyldów, tablic reklamowych, logo bądź innych oznaczeń indywidualizujących Dewelopera.”, „Kupujący wyraża nieodwołalną zgodę na bezpłatne i bezterminowe umieszczanie przez Sprzedającego na terenie nieruchomości wspólnej, w tym na dachu lub elewacji budynku, szyldów, tablic reklamowych, logo, bądź innych oznaczeń indywidualizujących przedsiębiorstwo Sprzedającego (...).”, „Strona kupująca oświadcza iż wyraża nieodwołalną zgodę na bezpłatne i bezterminowe umieszczanie przez stronę sprzedającą na terenie opisanej w § 1 niniejszego aktu notarialnego nieruchomości, w tym na dachu lub elewacji przedmiotowego budynku, szyldów, tablic reklamowych, logo, bądź innych oznaczeń indywidualizujących przedsiębiorstwo strony sprzedającej, a także innych przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą w lokalach znajdujących się w tymże budynku oraz na ich zmianę, konserwację, odnawiania, montaż, demontaż.”, „Strona kupująca oświadcza iż wyraża nieodwołalną zgodę na bezpłatne i bezterminowe umieszczanie przez stronę sprzedającą na terenie przedmiotowej nieruchomości, w tym na dachu lub elewacji przedmiotowego budynku, szyldów, tablic reklamowych, logo, bądź innych oznaczeń indywidualizujących przedsiębiorstwo strony sprzedającej, oraz na ich zmianę, konserwację, odnawiania, montaż, demontaż.”, „Strony zgodnie ustalają, iż sprzedająca Spółka będzie miała prawo do bezpłatnego umieszczenia swojej nazwy oraz logo firmy na dachu wyżej opisanego budynku lub w innym miejscu wskazanym przez architekta.”;
- w klauzuli zamieszczonej pod nr 3365 postanowienia o treści: „(...) koszty umowy przyrzeczonej ponosi Nabywca.”, „Strony ustaliły, iż wszelkie koszty niniejszego aktu notarialnego oraz umów przyrzeczonych niniejszym aktem notarialnym, a także należne

opłaty sądowe ponosi strona kupująca.”, „Stawający oświadczają, że wszelkie koszty niniejszego aktu notarialnego ponoszą strony po połowie, natomiast wszelkie koszty umowy przenoszącej przedmiot niniejszej umowy na stronę kupującą, a także należne opłaty sądowe poniesie strona kupująca.”;

- w klauzuli zamieszczonej pod nr 460 postanowienie o treści: „Strony zgodnie oświadczają, iż treść niniejszej umowy oraz jej załączników zgodna jest z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym oraz w załącznikach do tegoż prospektu, a strona kupująca zapoznała się szczegółowo z wszystkim postanowieniami niniejszej umowy jak i z informacjami zawartymi w prospekcie, o którym mowa powyżej i w jego załącznikach, które są dla niej w pełni zrozumiałe i w pełni je akceptuje.”

Ad 2) Druga przesłanka naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów – godzenie działaniami bezprawnymi w zbiorowy interes konsumentów.

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

Mówiąc o „zbiorowym interesie konsumentów” należy zaznaczyć, iż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie podaje jego definicji, wskazując jednak w art. 24 ust. 3, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. O tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem często lub nawet powszechnie stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy.

W niniejszej sprawie bez wątplenia mamy do czynienia z prawami licznej grupy konsumentów, wszystkich konsumentów będących klientami Spółki, którzy mogli zawrzeć z nią umowy związane z nabywaniem lokali mieszkalnych. W rozpatrywanym stanie faktycznym zachowanie nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz mamy do czynienia z uprawnieniami określonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej, licznej grupy obecnych i przyszłych kontrahentów przedsiębiorcy.

Mając powyższe na względzie, Prezes Urzędu stwierdził, że zostało uprawdopodobnione spełnienie łącznie wszystkich przesłanek niezbędnych dla zakwalifikowania opisanych działań jako praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 2 pkt 1) ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w pkt I sentencji decyzji.

3.4. Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie II sentencji decyzji.

Przesłanki naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie ... stanowi, iż „Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.”, natomiast art. 24 ust. 2 określa, iż „Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (...); 2) naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji; 3) nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji.”

Praktyką, o której mowa w art. 24 ust. 2 może być zatem każde zachowanie (działanie, zaniechanie) przedsiębiorcy, jeśli ma ono charakter bezprawny, a ponadto godzi w zbiorowe

interesy konsumentów. Wskazane w przepisie art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie ... przykłady praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów mają jedynie przykładowy charakter. Nie wyczerpują one zachowań przedsiębiorców, które mogą zostać zakwalifikowane jako naruszające przepis art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie Oprócz praktyk wskazanych bezpośrednio przez ustawodawcę w ustawie o ochronie ..., „za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów można uznać zachowania naruszające przepisy innych ustaw, które nakładają na przedsiębiorcę określone obowiązki względem konsumenta. Zdaniem Sądu Najwyższego zachowania takie (...) stanowią bowiem jednocześnie zachowania bezprawne i skutkują zniesieniem, ograniczeniem lub zniekształceniem praw konsumentów, wpływając tym samym na chronioną przez przepis obowiązującego prawa sferę ich interesów”¹.

Aby doszło do naruszenia przez Ekonbud - Fadom ww. przepisów ustawy o ochronie ... muszą więc kumulatywnie zostać spełnione dwie przesłanki:

- 1) bezprawność działań przedsiębiorcy,
- 2) godzenie tymi działaniami w zbiorowy interes konsumentów.

Ad. 1)

Bezprawność jest to sprzeczność zachowania z przepisami prawa oraz z zasadami współżycia społecznego. Chodzi więc o sprzeczność z szeroko rozumianym porządkiem prawnym jako całością. Pojęcie porządek prawny obejmuje nakazy i zakazy wynikające z normy prawnej, a także nakazy i zakazy wynikające z norm moralnych i obyczajowych określanych jako zasady współżycia społecznego. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, niezależnym od wystąpienia szkody, czy od zamiaru podmiotu dopuszczającego się działań bezprawnych. Przy ocenie bezprawności rozważenia wymaga kwestia, czy czyn był zgodny, czy też niezgodny z obowiązującymi zasadami porządku prawnego tj. normami prawa powszechnie obowiązującego a także z nakazami i zakazami wynikającymi z zasad współżycia społecznego. Przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Zwrócił na to uwagę Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 23 czerwca 2006 r. (sygn. XVIII AmA 32/05) wskazując, iż art. 23a ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, (którego odpowiednikiem w ustawie z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów jest art. 24 ust. 2), 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, gdyż dopiero na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest wykazanie, że postanowienie o treści „Strony postanawiają, że w przypadku powstania obowiązku zwrotu Nabywcy wpłaconych na poczet ceny kwot, w szczególności w przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, bądź w przypadku rozwiązania umowy, Deweloper zobowiązuje się dokonać zwrotu wniesionych przez Nabywcę wpłat w wysokości nominalnej lub po ewentualnym potrąceniu należnych odsetek lub kar umownych, na rachunek wskazany przez Nabywcę, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wykreślenia roszczenia wpisanego na rzecz Nabywcy w dziale III księgi wieczystej (...).”, jest sprzeczne z art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377).

Zgodnie z przywołanym przepisem art. 30 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, w przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 29 ustawy, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. Z powyższego wynika, że

¹ Uchwała SN z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06), OSNP 2007/1-2/35.

skorzystanie przez konsumenta z prawa do odstąpienia od zawartej umowy deweloperskiej powoduje wygaśnięcie tej umowy z mocą wsteczną – ex tunc. W takim wypadku umowę tę uważa się za niezawartą, a jej strony zobowiązane są do zwrotu wszystkiego tego, co w jej wykonaniu sobie świadczyły. Skorzystanie przez konsumenta z prawa do odstąpienia na podstawie art. 29 przedmiotowej ustawy usuwa zatem podstawę żądania przez dewelopera jakichkolwiek kwot, np. tytułem odsetek za opóźnione wpłaty, kar umownych, zadatku itp. – innymi słowy powinno być „bezkosztowe”. Zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienie przyznawało zaś Spółce uprawnienie do potrącenia odsetek oraz kar umownych, z uiszczonych przez konsumenta wpłat, w przypadku, gdy ten wykonywał przysługujące mu prawo odstąpienia od umowy. Z powyższego wynika zatem jasno, że postanowienie to było sprzeczne z przepisem art. 30 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Biorąc powyższe pod uwagę, Prezes Urzędu uznał za uprawdopodobnione, iż kwestionowane powyżej postanowienie jest sprzeczne z art. 30 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, co może świadczyć o bezprawności działań firmy Ekonbud - Fadom i wypełnieniu pierwszej przesłanki praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Ad. 2) Jak już wskazywano powyżej, fakt, iż przedmiotowe postanowienie zamieszczone było przez Ekonbud – Fadom we wzorcu umowy, przesądza, iż w niniejszej sprawie bez wątpienia mamy do czynienia z możliwością naruszenia praw licznej, niedookreślonej, grupy konsumentów. W ocenie Prezesa Urzędu, możliwość potrącenia przez Ekonbud – Fadom odsetek oraz kar umownych z wierzytelnościami przysługującymi wobec Spółki konsumentom odstępującym od zawartych umów, niewątpliwie mogło jednocześnie godzić w ich interesy. Uprzywilejowało ono w sposób niedozwolony przedsiębiorcę, zakłócając jednocześnie możliwość podjęcia przez konsumentów swobodnej decyzji, co do ewentualnego odstąpienia od umowy.

Tym samym zostało uprawdopodobnione spełnienie drugiej z przesłanek niezbędnej do stwierdzenia praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, godzenie bezprawnymi działaniami w zbiorowy interes konsumentów.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w pkt II sentencji decyzji.

3.5. Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie III sentencji decyzji.

Przesłanki naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W ramach niniejszego postępowania postawiono przedsiębiorcy także zarzut stosowania niezgodnej z prawem praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na naruszaniu obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji poprzez zaniechanie podania we wzorcach umowy o nazwie: „Umowa deweloperska”, stosowanych dla inwestycji o nazwach: Aquarium, Green Home i DominoPark III Etap, Winiarnia Home II Etap, Winiarnia Home I Etap i Polan informacji na temat warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 – 5 ww. ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377), co może naruszać obowiązek opisany w art. 22 ust. 1 pkt 12 tej ustawy.

Art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stanowi, iż „Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.” Natomiast art. 24 ust. 2 określa, iż „Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w

nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: (...) 2) naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji; (...).”

Aby doszło do naruszenia ww. przepisów prawa muszą kumulatywnie zostać spełnione dwie przesłanki:

- 1) bezprawność działań przedsiębiorcy, polegająca na naruszaniu obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji,
- 2) godzenie tymi działaniami w zbiorowy interes konsumentów.

Ad 1) Pierwsza przesłanka naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów – bezprawność działań przedsiębiorcy

Zaniechanie zamieszczenia w stosowanych wzorach umów prawem nakazanych informacji może stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z treścią art. 22 ust. 1 pkt 12 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, umowa deweloperska zawiera w szczególności określenie warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 29 ustawy. Z art. 29 ust. 1 ww. ustawy wynika zaś, iż nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej m.in. w następujących przypadkach:

- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22;
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2;
- 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami;
- 4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej;
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy.

Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika, iż Ekonbud - Fadom we wzorcach umowy o nazwie „Umowa deweloperska”, stosowanych dla inwestycji o nazwach: Aquarium, Green Home i DominoPark III Etap, Winiarnia Home II Etap, Winiarnia Home I Etap i Polan, nie zamieszcza pełnej i rzetelnej informacji na temat warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 – 5 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Co prawda, w § 10 ust. 1 lit. a tych wzorców znajdują się postanowienia, zgodnie z którymi konsumentowi przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w przypadkach wymienionych w art. 29 ust. 1 pkt 1) – 5) ustawy, jednakże takie odesłanie do właściwych przepisów ustawy należy uznać za niewystarczające. Prezes Urzędu uważa, że skoro przepis art. 22 ust. 1 pkt 12 ww. ustawy mówi wyraźnie, że umowa deweloperska powinna określać warunki odstąpienia od umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 29, to Spółka ma obowiązek poinformować o tym nabywcę (konsumenta) w sposób pełny i wyczerpujący. Ograniczenie się przez Ekonbud - Fadom do właściwego podania informacji o prawie odstąpienia od umowy deweloperskiej, o jakim mowa w art. 29 ust. 1 pkt 6 ustawy deweloperskiej i jedynie do odesłania do ustawy w zakresie przypadków wymienionych w art. 29 ust. 1 pkt 1 – 5, uznać należy za uchybienie obowiązkowi informacyjnemu, jaki ciąży na Spółce, jako profesjonalście. Nie wystarczy bowiem samo wskazanie we wzorcu umowy, że nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w przypadkach wymienionych w odpowiednim przepisie ustawy.

Mając powyższe na uwadze uznać należy, iż Ekonbud - Fadom, nie zamieszczając w omawianych wzorcach umownych, stosowanych w obrocie z konsumentami, powyższych informacji, uchybił obowiązkowi udzielania swoim kontrahentom (konsumentom) rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji. Zatem takie działanie uznać należy za bezprawne.

Biorąc powyższe pod uwagę, Prezes Urzędu uznał za udowodnione, że powyższe działania przedsiębiorcy spełniają pierwszą z dwóch ww. przesłanek, tj. bezprawność działań przedsiębiorcy, polegającą na naruszeniu powyżej powołanych przepisów ustawy deweloperskiej, co jednocześnie stanowi uchybienie ustawowemu obowiązkowi udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji.

Ad 2) Druga przesłanka naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów – godzenie w zbiorowy interes konsumentów

Analizując drugą przesłankę zastosowania w rozpatrywanej sprawie art. 24 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów należy stwierdzić, iż opisane działanie przedsiębiorcy, naruszające ww. przepisy prawne niewątpliwie godzi w interesy konsumentów i rodzi po ich stronie niekorzystne skutki. Podkreślić bowiem należy, iż nałożenie przez ustawodawcę na przedsiębiorcę obowiązku podawania w treści umowy deweloperskiej (na podstawie wyraźnego postanowienia tej umowy) ww. informacji służy zapewnieniu konsumentom źródła wiedzy na temat przysługujących im uprawnień. Zaniechanie przez Ekonbud – Fadom umieszczenia w stosowanych wzorcach umownych przedmiotowych informacji pozbawiło konsumentów wiedzy koniecznej do ich prawidłowego, świadomego i czynnego uczestnictwa w rynku. Konsumentom, którym nie udzielono podstawowych wiadomości dotyczących sytuacji, w których mogą odstąpić od umowy, najprawdopodobniej nie skorzystają z przewidzianych prawem instrumentów pomimo zaistnienia okoliczności, które najczęściej są zawinione przez przedsiębiorcę. Jak już wskazywano powyżej, fakt, iż omawiane zaniechanie zamieszczenia przez Ekonbud – Fadom informacji określonych ustawą dotyczyło stosowanych przez Spółkę wzorców umowy, przesądza, iż w niniejszej sprawie mamy do czynienia z możliwością naruszenia praw licznej, niedookreślonej, grupy konsumentów.

Tym samym zostało udowodnione spełnienie drugiej z przesłanek - godzenie ww. działaniami w zbiorowy interes konsumentów - niezbędnej do stwierdzenia praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Mając powyższe na względzie, Prezes Urzędu stwierdził, że zostało udowodnione spełnienie łącznie wszystkich przesłanek niezbędnych dla zakwalifikowania opisanych działań jako praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust.1 i 2 pkt 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w pkt III sentencji decyzji.

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

Zgodnie z art. 28 ust.1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione - na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania z urzędu – że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 tej ustawy, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań. Taka sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie, ponieważ Spółka w toku niniejszego postępowania, uznając zasadność zarzutów przedstawionych w Postanowieniu nr 233/2013 z dnia 15 listopada 2013 r., wniosła o zastosowanie przepisu art.28 ustawy o ochronie ..., zobowiązując się jednocześnie do dokonania zmian, o których mowa w uzasadnieniu niniejszej decyzji (pkt 2.7. ustaleń stanu faktycznego decyzji). W trakcie postępowania Ekonbud – Fadom - w piśmie z dnia 3 grudnia 2013 r. - poinformował, iż we wzorcu umowy stosowanym przez Spółkę od dnia 3 grudnia 2013 r. brak jest postanowień określonych w punktach 1, 1a), 1b), 1c), 1d), 1e) , 3), 3a), 3b), 4

Postanowienia Prezesa Urzędu nr 233/2013 z dnia 15 listopada 2013 r. o wszczęciu postępowania administracyjnego. Jednocześnie Spółka wskazała, iż od dnia 3 grudnia 2013 r. stosuje w obrocie konsumenckim wzorec umowy, który został uzupełniony o postanowienia podające informacje o możliwości odstąpienia przez konsumenta od umowy – przepisując przepis art. 29 ust. 1 pkt 1) – 5) ustawy deweloperskiej. W załączeniu do powyższego pisma oraz do pisma z dnia 5 lutego 2014r. Spółka przedłożyła nowe wzorce umowy, w których nie występują już kwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia, a nadto, które zostały uzupełnione o odpowiednie informacje określone w art. 29 ust. 1 pkt 1) – 5) ustawy deweloperskiej. Jednocześnie Ekonbud - Fadom zobowiązał się do aneksowania wszystkich umów, zawartych z konsumentami na podstawie wzorców, zawierających kwestionowane postanowienia i pozostających w obrocie.

Zdaniem Prezesa Urzędu wprowadzenie nowych wzorców umownych, w których kwestionowane postanowienia (pkt 1.1. ustaleń stanu faktycznego decyzji) otrzymały nowe brzmienia lub zostały usunięte a ponadto, w których, wypełniając obowiązki informacyjne względem konsumentów, zamieszczono nowe postanowienia, zniosło bezprawność działania Spółki. Niemniej jednak brak we wzorcach postanowień o kwestionowanej treści nie zniwelował skutków działań Spółki, gdyż w obrocie prawnym pozostają umowy deweloperskie, zawarte na podstawie wzorców zawierających negowane postanowienia, oraz dotknięte brakami informacyjnymi. Zatem, aby wyeliminować te skutki, konieczne jest aneksowanie wszystkich ww. umów, do czego Ekonbud - Fadom się zobowiązał.

Tym samym, Prezes Urzędu, po przeprowadzeniu analizy złożonego wniosku, uznał za stosowne oprzeć rozstrzygnięcie zawarte w punkcie I, II i III sentencji niniejszej decyzji o regulację przepisu art. 28 ustawy o ochronie

Kierując się zaś wnioskiem Spółki oraz doświadczeniem orzecznictwem w sprawach o podobnym stanie faktycznym, Prezes Urzędu ustalił okres wykonania przyjętego zobowiązania na 2 miesiące od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

5. Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie IV sentencji decyzji.

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

Za termin wystarczający do realizacji tego obowiązku Prezes Urzędu uznał trzy miesiące od dnia uprawomocnienia się decyzji, czyli miesiąc od daty realizacji nałożonych na Ekonbud - Fadom zobowiązań. Jednocześnie Prezes Urzędu określił sposób wykonania sprawozdania z przyjętego przez Spółkę zobowiązania pozwalający na weryfikację działań, które mają przez nią zostać podjęte.

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

6. Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie V sentencji decyzji.

Stosownie do art. 83, w związku z art. 84 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w sprawach w niej nieuregulowanych, do postępowania przed Prezesem Urzędu stosuje się – z wyłączeniem spraw dotyczących dowodów – przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Z kolei dyspozycja art. 105 § 1 k.p.a. stanowi, iż organ administracji państwowej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania, gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe. Umorzenie postępowania na tej podstawie jest obligatoryjne, co oznacza, iż ustalenie przesłanki bezprzedmiotowości postępowania stwarza obowiązek zakończenia postępowania w danej instancji przez jego umorzenie, ponieważ brak jest podstaw do rozstrzygnięcia sprawy co do jej istoty. Dalsze prowadzenie postępowania w takim przypadku stanowiłoby o jego wadliwości, mającej istotny wpływ na wynik sprawy. Podkreślić przy tym należy, iż przesłanka umorzenia postępowania może istnieć jeszcze przed

wszczęciem postępowania, co zostanie ujawnione w toczącym się postępowaniu, a może ona powstać także w czasie trwania postępowania, a więc w sprawie już zawisłej przed organami administracyjnymi. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 kwietnia 2003 r. (sygn. akt III SA 2225/01) bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego oznacza, że brak jest któregoś z elementów materialnego stosunku prawnego, a w związku z tym nie można wydać decyzji załatwiającej sprawę przez rozstrzygnięcie jej co do istoty. Jest to orzeczenie formalne, kończące postępowanie bez jego merytorycznego rozstrzygnięcia.

W niniejszej sprawie postawiony został Ekonbud - Fadom zarzut stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, polegającej na zamieszczeniu w stosowanych w obrocie konsumenckim wzorcach umowy postanowień o treści:

1. „Strona kupująca oświadcza, iż znany jest jej fakt, iż do dnia pierwszego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej, Zarząd nieruchomością wspólną, na zasadach określonych w ustawie o własności lokali, sprawować będzie osoba wskazana przez stronę sprzedającą (...);”
2. „Do dnia pierwszego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej, Zarząd nieruchomością wspólną, na zasadach określonych w ustawie o własności lokali, sprawować będzie osoba wskazana przez sprzedającego (...);”
3. „Do dnia pierwszego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej, Zarząd nieruchomością wspólną, na zasadach określonych w ustawie o własności lokali, sprawować będzie W/w spółka posiadająca licencję zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami nadaną w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z później zm.)”,

to jest postanowień tożsamy z klauzulą wpisaną na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, pod pozycją 1480. Analiza ww. postanowień wykazała jednak, że w niniejszej sprawie tożsamość ta nie zachodzi. Podnieść bowiem trzeba, iż SOKIK orzekając w sprawie klauzul abuzywnej wpisanej do rejestru pod nr. 1480 wskazał, iż zawarte w nim zastrzeżenie dla dewelopera do wyboru zarządcy nad nieruchomością jest niczym nieuzasadnionym uprawnieniem. Pozbawia nabywców przysługującego im prawa do swobodnego wyboru kontrahenta w zakresie administrowania nieruchomością i jest przejawem wykorzystania przewagi kontraktowej dewelopera istniejącej w chwili zawierania umowy; zmusza do korzystania z usług podmiotu wyznaczonego przez Spółkę, nawet gdy właściciele nie będą mieli zaufania do rzetelności tak wyznaczonego przedsiębiorcy, bądź nie będą zadowoleni ze sposobu sprawowania przez niego zarządu. Jest to sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumentów. Zakwestionowane postanowienia, stosowane przez Ekonbud – Fadom, także, zastrzegają dla Spółki prawo wskazania osoby, która jako pierwsza sprawować będzie zarząd nieruchomością wspólną. Istotnym jest jednak, iż uprawnienie to jest aktualne jedynie do czasu pierwszego zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej. Na zebraniu tym właściciele nieruchomości będą mogli podjąć swobodną decyzję, co do wyboru podmiotu, który w dalszym czasie będzie sprawował zarząd nieruchomością. Tym samym, stosowanie powyższych postanowień we wzorcach umowy nie może być poczytane za praktykę opisaną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Mając powyższe na uwadze należało orzec, jak w punkcie V sentencji niniejszej decyzji.

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

Otrzymuje:

r.pr. Anna Wieczorek
Kancelaria Prawna „GWW Woźny i Wspólnicy” sp. j.
Ul. Św. Mikołaja 81
50-126 Wrocław