



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA w ŁODZI**
ul. Piotrkowska 120
90-006 Łódź
tel. (42) 636 36 89, fax (42) 636 07 12
e'mail: lodz@uokik.gov.pl

RŁO- 61- 32(10)/13/AB

Łódź, dnia 7 kwietnia 2014 r.

DECYZJA Nr RŁO 5/2014

- 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. 5 i 6 tej ustawy po przeprowadzeniu postępowania w sprawie podejrzenia stosowania przez „ARCHE” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

po uprawdopodobnieniu stosowania przez „ARCHE” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 powołanej na wstępie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegających na stosowaniu we wzorcach umów zawieranych z konsumentami 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 101), poprzez:

1. zamieszczenie we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” dotyczących inwestycji w Piasecznie postanowień o treści: *„Nabywcy pokrywają wszystkie koszty związane z zawarciem Umowy, w tym takse notarialną i należny od niej podatek od towarów i usług według stawki obowiązującej na dzień zawarcia Umowy, opłatę sądową, jak również koszty wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami”*,
2. zamieszczenie we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” dotyczących inwestycji w Ząbkach i w Warszawie przy ulicy Postępu postanowień o treści: *„Wszelkie koszty Umowy Sprzedaży ponosi Nabywca”*,
3. zamieszczenie we wzorcach umowy pod nazwą *„Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr E/.../2013”*, *„Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr 3/J.../2013”* postanowień o treści: *„Kupujący*

pokrywa wszystkie koszty związane z zawarciem aktu notarialnego (w tym taksy notarialnej i należnego od niej podatku VAT, opłat sądowych, koszty wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami) ...”

4. zamieszczenie we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży” postanowienia o treści: *„Kupujący pokrywa wszystkie (...) koszty zawarcia umowy przyrzeczonej w formie notarialnej (w tym taksy notarialnej i należnego od niej podatku VAT, opłat sądowych, koszty wszystkich wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami).”*

i przyjęciu zobowiązania „ARCHE” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, **do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom** poprzez:

- dokonanie, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” dotyczących inwestycji w Piasecznie postanowień o treści: *„Nabywcy pokrywają wszystkie koszty związane z zawarciem Umowy, w tym takse notarialną i należny od niej podatek od towarów i usług według stawki obowiązującej na dzień zawarcia Umowy, opłatę sądową, jak również koszty wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami”* w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: *„Nabywca ponosi koszty związane z zawarciem Umowy, w tym takse notarialną i należny od niej podatek od towarów i usług, według stawki obowiązującej na dzień zawarcia Umowy, opłatę sądową, jak również koszty wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami, z wyłączeniem kosztu wypisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Dewelopera, który to koszt poniesie Deweloper”*;
- dokonanie, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” dotyczących inwestycji w Ząbkach i w Warszawie przy ulicy Postępu postanowień o treści: *„Wszelkie koszty Umowy Sprzedaży ponosi Nabywca”* w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: *„Nabywca ponosi koszty związane z zawarciem Umowy Sprzedaży, w tym takse notarialną i należny od niej podatek od towarów i usług, według stawki obowiązującej na dzień zawarcia Umowy Sprzedaży, opłatę sądową, jak również koszty wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami, z wyłączeniem kosztu wypisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Dewelopera, który to koszt poniesie Deweloper”*;
- dokonanie, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr E/.../2013”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr 3/J.../2013” postanowień o treści: *„Kupujący pokrywa wszystkie koszty związane z zawarciem aktu notarialnego (w tym taksy notarialnej i należnego od niej podatku VAT, opłat sądowych, koszty wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami) ...”* w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: *„Kupujący ponosi koszty związane z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, w tym takse notarialną i należny od niej podatek od towarów i usług, według*

stawki obowiązującej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, opłatę sądową, jak również koszty wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami, z wyłączeniem kosztu wypisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Arche, który to koszt poniesie Arche”;

- dokonanie, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży” postanowienia o treści: *„Kupujący pokrywa wszystkie (...) koszty zawarcia umowy przyrzeczonej w formie notarialnej (w tym taksy notarialnej i należnego od niej podatku VAT, opłat sądowych, koszty wszystkich wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami).”* w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: „Kupujący ponosi koszty związane z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, w tym taksę notarialną i należny od niej podatek od towarów i usług, według stawki obowiązującej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, opłatę sądową, jak również koszty wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami, z wyłączeniem kosztu wypisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Arche, który to koszt poniesie Arche”;
- doręczenie konsumentom, w terminie 60 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu, którzy zawarli umowy w oparciu o wzorce umów pod nazwą „Umowa deweloperska” dotyczące inwestycji w Piasecznie, „Umowa deweloperska” dotyczące inwestycji w Ząbkach i w Warszawie przy ulicy Postępu, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr E/.../2013”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr 3/J.../2013”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży” zawierające kwestionowane postanowienia, oświadczenia o treści: „Działając w imieniu spółki „ARCHE” sp. z o.o. oświadczam, że „ARCHE” sp. z o.o. zobowiązuje się pokryć koszty wypisu aktu notarialnego, dokumentującego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, przeznaczonego dla „ARCHE” sp. z o.o.”;

nakłada się na „ARCHE” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, obowiązek wykonania przyjętego zobowiązania poprzez:

- wprowadzenie zmian w wyżej określonym zakresie we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” dotyczących inwestycji w Piasecznie, w Ząbkach i w Warszawie przy ulicy Postępu, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr E/.../2013”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr 3/J.../2013”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży” zgodnie z przyjętym zobowiązaniem **w terminie 30 dni (trzydziestu dni) od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji,**
- doręczenie wszystkim konsumentom, którzy zawarli umowy w oparciu o wzorce umów pod nazwą „Umowa deweloperska” dotyczące inwestycji w Piasecznie, „Umowa deweloperska” dotyczące inwestycji w Ząbkach i w Warszawie przy ulicy Postępu, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr E/.../2013”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr 3/J.../2013”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży” zawierające kwestionowane postanowienia, oświadczenia o treści: „Działając w imieniu spółki „ARCHE” sp. z o.o. oświadczam, że „ARCHE” sp. z o.o. zobowiązuje się pokryć koszty wypisu aktu notarialnego, dokumentującego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży,

przeznaczonego dla „ARCHE” sp. z o.o.” w terminie 60 dni (sześćdziesięciu dni) od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 5 i 6 tej ustawy

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

nakłada się na „ARCHE” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, obowiązek złożenia informacji o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania w terminie 75 dni (siedemdziesięciu pięciu dni) od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, zawierającej:

- nowe wzorce umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” dotyczące inwestycji w Piasecznie, w Ząbkach i w Warszawie przy ulicy Postępu, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr E/.../2013”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr 3/J.../2013”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży”, uwzględniające zmiany wynikające ze złożonego zobowiązania,
- kopie pierwszej i dwóch kolejnych umów zawartych w oparciu o nowe wzorce umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” dotyczące inwestycji w Piasecznie, w Ząbkach i w Warszawie przy ulicy Postępu, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr E/.../2013”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr 3/J.../2013”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży”, o ile takie umowy zostaną zawarte,
- dane o liczbie konsumentów, którym doręczono oświadczenia o treści: „Działając w imieniu spółki „ARCHE” sp. z o.o. oświadczam, że „ARCHE” sp. z o.o. zobowiązuje się pokryć koszty wypisu aktu notarialnego, dokumentującego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, przeznaczonego dla „ARCHE” sp. z o.o.”,
- dane o liczbie konsumentów, którym nie doręczono oświadczenia o treści: „Działając w imieniu spółki „ARCHE” sp. z o.o. oświadczam, że „ARCHE” sp. z o.o. zobowiązuje się pokryć koszty wypisu aktu notarialnego, dokumentującego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, przeznaczonego dla „ARCHE” sp. z o.o.” wraz z pisemnymi wyjaśnieniami ewentualnych przyczyn niedoręczenia.

Uzasadnienie

W toku postępowania wyjaśniającego (syg. akt RŁO-405-20/13) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – zwany dalej: „Prezesem Urzędu” – ustalił, że „ARCHE” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie – zwana dalej: „Spółką”, zakończyła realizację inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w Łodzi oraz w Warszawie na ulicy Vogla. Spółka jest w trakcie przedsięwzięć deweloperskich zlokalizowanych w Piasecznie, w Ząbkach i w Warszawie na ulicy Postępu. Przy sprzedaży lokali w Łodzi Spółka posługuje się wzorcami umów pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr E/.../2013” (dotyczy budynku E) oraz „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr 3/J.../2013” (dotyczy budynków 3 i J), zaś przy sprzedaży lokali w Warszawie

na ulicy Vogla wzorcem umowy pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży”. Sprzedaż przedsięwzięć deweloperskich zlokalizowanych w Piasecznie, w Ząbkach i w Warszawie prowadzona jest w oparciu o wzorce umów pod nazwą „Umowa deweloperska”. Do każdego z tych przedsięwzięć Spółka stosuje inny wzorzec. Ogólny zakres praw i obowiązków stron umowy w tych wzorcach jest taki sam, a różnice dotyczą tylko lokalizacji przedmiotu sprzedaży.

Analiza przekazanych wzorców umów pod wspólną nazwą „Umowa deweloperska” – zwanych dalej: „wzorcami umowy deweloperskiej” oraz wzorców umów pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr E/.../2013”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr 3/J.../2013” oraz „Umowa przyrzeczenia sprzedaży” wykazała, iż zawierają one postanowienia, które mogą zostać uznane za tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone – zwanego dalej: „Rejestrem” – o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 101) – zwanej dalej: „k.p.c.”. W związku z powyższym Prezes Urzędu uznał, iż istnieją podstawy do postawienia Spółce zarzutu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w 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.) - zwanej dalej: „ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów”.

W dniu 25 listopada 2013 r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu, Postanowieniem Nr 1/61-32/13 (dowód: karty Nr 1-2), postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru, o czym zawiadomił Spółkę (dowód: karta Nr 3).

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania Spółka w piśmie z dnia 10 grudnia 2013 r. (dowód: karty Nr 668 – 670) wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji na podstawie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, składając zobowiązanie do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom wskazanym przez Prezesa Urzędu poprzez:

- dokonanie, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” dotyczących inwestycji w Piasecznie postanowień o treści: *„Nabywcy pokrywają wszystkie koszty związane z zawarciem Umowy, w tym takse notarialną i należny od niej podatek od towarów i usług według stawki obowiązującej na dzień zawarcia Umowy, opłatę sądową, jak również koszty wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami”* w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: *„Nabywca ponosi koszty związane z zawarciem Umowy, w tym takse notarialną i należny od niej podatek od towarów i usług, według stawki obowiązującej na dzień zawarcia Umowy, opłatę sądową, jak również koszty wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami, z wyłączeniem kosztu wypisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Dewelopera, który to koszt poniesie Deweloper”*;
- dokonanie, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” dotyczących inwestycji w Ząbkach i w Warszawie przy ulicy Postępu

postanowień o treści: „*Wszelkie koszty Umowy Sprzedaży ponosi Nabywca*” w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: „*Nabywca ponosi koszty związane z zawarciem Umowy Sprzedaży, w tym takse notarialną i należny od niej podatek od towarów i usług, według stawki obowiązującej na dzień zawarcia Umowy Sprzedaży, opłatę sądową, jak również koszty wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami, z wyłączeniem kosztu wypisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Dewelopera, który to koszt poniesie Deweloper*”;

- dokonanie, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr E/.../2013”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr 3/J.../2013” postanowień o treści: „*Kupujący pokrywa wszystkie koszty związane z zawarciem aktu notarialnego (w tym taksy notarialnej i należnego od niej podatku VAT, opłat sądowych, koszty wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami) ...*” w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: „*Kupujący ponosi koszty związane z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, w tym takse notarialną i należny od niej podatek od towarów i usług, według stawki obowiązującej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, opłatę sądową, jak również koszty wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami, z wyłączeniem kosztu wypisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Arche, który to koszt poniesie Arche*”;
- dokonanie, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży” postanowienia o treści: „*Kupujący pokrywa wszystkie (...) koszty zawarcia umowy przyrzeczonej w formie notarialnej (w tym taksy notarialnej i należnego od niej podatku VAT, opłat sądowych, koszty wszystkich wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami).*” w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: „*Kupujący ponosi koszty związane z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, w tym takse notarialną i należny od niej podatek od towarów i usług, według stawki obowiązującej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, opłatę sądową, jak również koszty wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami, z wyłączeniem kosztu wypisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Arche, który to koszt poniesie Arche*”.

W piśmie z dnia 5 lutego 2014 r. (dowód: karty Nr 672 - 673) Spółka uzupełniła złożone zobowiązanie o doręczenie konsumentom, w terminie 60 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu, którzy zawarli umowy w oparciu o wzorce umów pod nazwą „Umowa deweloperska” dotyczące inwestycji w Piasecznie, „Umowa deweloperska” dotyczące inwestycji w Ząbkach i w Warszawie przy ulicy Postępu, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr E/.../2013”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr 3/J.../2013”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży” zawierające kwestionowane postanowienia, oświadczenia o treści: „*Działając w imieniu spółki „ARCHE” sp. z o.o. oświadczam, że „ARCHE” sp. z o.o. zobowiązuje się pokryć koszty wypisu aktu notarialnego, dokumentującego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, przeznaczonego dla „ARCHE” sp. z o.o.*”.

Pismem z dnia 12 marca 2014 r. Prezes Urzędu zawiadomił Spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w przedmiotowym postępowaniu oraz o możliwości

zapoznania się z materiałem dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy (dowód: karta Nr 676).

Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

Spółka jest przedsiębiorcą wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000190693. Przedmiotem działalności Spółki są m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków oraz działalność związana z obsługą rynku nieruchomości (dowód: karta Nr 674).

Spółka, uzyskując ostateczną decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy o pozwoleniu na użytkowanie z dnia 22 marca 2011 r., zakończyła realizację inwestycji zlokalizowanej w Warszawie na ulicy Vogla (dowód: karta Nr 5). Sprzedaż lokali Spółka prowadzi w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży”. We wzorcu tym Spółka w § 4 ust. 2 zamieściła postanowienie o treści: *„Kupujący pokrywa wszystkie (...) koszty zawarcia umowy przyrzeczonej w formie notarialnej (w tym taksy notarialnej i należnego od niej podatku VAT, opłat sądowych, koszty wszystkich wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami).”* (dowód: karta Nr 79).

Uzyskując ostateczną decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi o pozwoleniu na użytkowanie z dnia 12 kwietnia 2011 r., Spółka zakończyła realizację inwestycji zlokalizowanej w Łodzi przy ulicy Kopernika – budynek E. W odniesieniu do budynków 3 i J tej inwestycji, Spółka otrzymała ostateczną decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi o pozwoleniu na użytkowanie z dnia 2 sierpnia 2012 r. (dowód: karty Nr 5 i 6). Sprzedaż lokali Spółka prowadzi w oparciu o wzorce umów pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr E/.../2013” (budynek E) oraz „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr 3/J.../2013” (budynki 3 i J). We wzorcach tych Spółka w § 4 ust. 3 (budynek E)/ ust. 4 (budynki 3 i J) zamieściła postanowienie o treści: *„Kupujący pokrywa wszystkie koszty związane z zawarciem aktu notarialnego (w tym taksy notarialnej i należnego od niej podatku VAT, opłat sądowych, koszty wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami) ...”* (dowód: karty Nr 83 i 89).

Sprzedaż przedsięwzięć deweloperskich zlokalizowanych w Piasecznie, w Ząbkach i w Warszawie prowadzona jest w oparciu o wzorce umów pod nazwą „Umowa deweloperska”. Do każdego z tych przedsięwzięć Spółka stosuje inny wzorzec (dowód: karty Nr 10 – 76). Ogólny zakres praw i obowiązków stron umowy w tych wzorcach jest taki sam, a różnice dotyczą tylko lokalizacji przedmiotu sprzedaży. Spółka we wzorcach umów deweloperskich uregulowała nie tylko kwestię kosztów sporządzenia umów deweloperskich, ale również kwestię kosztów sporządzenia umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę.

Kwestię kosztów sporządzenia umowy deweloperskiej Spółka uregulowała w § 11 wzorców umowy deweloperskiej, wskazując, że koszty te ponoszą w częściach równych strony tej umowy (dowód: karty Nr 23, 38, 56 i 75).

W odniesieniu do kosztów sporządzenia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę Spółka we wzorcach umów deweloperskich dotyczących inwestycji w Piasecznie określiła w § 8 ust. 1, zamieszczając w nich postanowienia

o treści: „*Nabywcy pokrywają wszystkie koszty związane z zawarciem Umowy, w tym takse notarialną i należny od niej podatek od towarów i usług według stawki obowiązującej na dzień zawarcia Umowy, opłatę sądową, jak również koszty wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami*” (dowód: karty Nr 21 i 36).

We wzorcach umów deweloperskich dotyczących inwestycji w Ząbkach i w Warszawie kwestię kosztów sporządzenia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę Spółka określiła w § 11, zamieszczając w jego drugim zdaniu postanowienie o treści: „*Wszelkie koszty Umowy Sprzedaży ponosi Nabywca*” (dowód: karty Nr 57 i 76).

Do Rejestru w dniu 6 lipca 2012 r. pod numerem 3365 zostało wpisane 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 sądową, podatki itp.)*”, uznane za niedozwolone przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 20 października 2011 r., sygn. akt XVII AmC 1333/10.

Spółka zobowiązała się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom zbiorowych interesów konsumentów poprzez:

- dokonanie, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” dotyczących inwestycji w Piasecznie postanowień o treści: „*Nabywcy pokrywają wszystkie koszty związane z zawarciem Umowy, w tym takse notarialną i należny od niej podatek od towarów i usług według stawki obowiązującej na dzień zawarcia Umowy, opłatę sądową, jak również koszty wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami*” w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: „*Nabywca ponosi koszty związane z zawarciem Umowy, w tym takse notarialną i należny od niej podatek od towarów i usług, według stawki obowiązującej na dzień zawarcia Umowy, opłatę sądową, jak również koszty wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami, z wyłączeniem kosztu wypisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Dewelopera, który to koszt poniesie Deweloper*”;
- dokonanie, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” dotyczących inwestycji w Ząbkach i w Warszawie przy ulicy Postępu postanowień o treści: „*Wszelkie koszty Umowy Sprzedaży ponosi Nabywca*” w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: „*Nabywca ponosi koszty związane z zawarciem Umowy Sprzedaży, w tym takse notarialną i należny od niej podatek od towarów i usług, według stawki obowiązującej na dzień zawarcia Umowy Sprzedaży, opłatę sądową, jak również koszty wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami, z wyłączeniem kosztu wypisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Dewelopera, który to koszt poniesie Deweloper*”;
- dokonanie, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr E/.../2013”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr 3/J.../2013” postanowień o

treści: „Kupujący pokrywa wszystkie koszty związane z zawarciem aktu notarialnego (w tym taksy notarialnej i należnego od niej podatku VAT, opłat sądowych, koszty wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami) ...” w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: „Kupujący ponosi koszty związane z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, w tym taksę notarialną i należny od niej podatek od towarów i usług, według stawki obowiązującej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, opłatę sądową, jak również koszty wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami, z wyłączeniem kosztu wypisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Arche, który to koszt poniesie Arche”;

- dokonanie, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży” postanowienia o treści: „Kupujący pokrywa wszystkie (...) koszty zawarcia umowy przyrzeczonej w formie notarialnej (w tym taksy notarialnej i należnego od niej podatku VAT, opłat sądowych, koszty wszystkich wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami).” w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: „Kupujący ponosi koszty związane z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, w tym taksę notarialną i należny od niej podatek od towarów i usług, według stawki obowiązującej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, opłatę sądową, jak również koszty wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami, z wyłączeniem kosztu wypisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Arche, który to koszt poniesie Arche” (dowód: karty Nr 668-670);
- doręczenie konsumentom, w terminie 60 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu, którzy zawarli umowy w oparciu o wzorce umów pod nazwą „Umowa deweloperska” dotyczące inwestycji w Piasecznie, „Umowa deweloperska” dotyczące inwestycji w Ząbkach i w Warszawie przy ulicy Postępu, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr E/.../2013”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr 3/J.../2013”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży” zawierające kwestionowane postanowienia, oświadczenia o treści: „Działając w imieniu spółki „ARCHE” sp. z o.o. oświadczam, że „ARCHE” sp. z o.o. zobowiązuje się pokryć koszty wypisu aktu notarialnego, dokumentującego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, przeznaczonego dla „ARCHE” sp. z o.o.” (dowód: karty Nr 672-673).

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

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 zasad podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Warunkiem koniecznym do uruchomienia procedur i zastosowania instrumentów określonych w ustawie jest zatem, aby działania przedsiębiorców – którym zarzucono naruszenie jej przepisów – stanowiły potencjalne zagrożenie interesu publicznego, nie zaś interesu jednostki lub grupy. Ustawa, w odniesieniu do przedsiębiorców

chroni wobec tego konkurencję, a w odniesieniu do konsumentów ich interesy, jako zjawiska o charakterze instytucjonalnym.

Zdaniem Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Spółki. 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.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w toku postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1 tej ustawy, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania, 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 naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań. W decyzji tej, jak wynika z art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

Przytoczony powyżej przepis jako przesłanki warunkujące możliwość wydania decyzji wskazuje: uprawdopodobnienie, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz zobowiązanie się przedsiębiorcy, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom.

W niniejszym postępowaniu wymaga zatem rozważenia, czy zaistniały wskazane warunki w odniesieniu do działania i zobowiązania Spółki, a ponadto, czy w przypadku ich wystąpienia uzasadnione jest przyjęcie zobowiązania strony postępowania i wydanie przez Prezesa Urzędu decyzji w oparciu o ww. przepis.

Ad I. sentencji niniejszej decyzji

W przedmiotowym postępowaniu Prezes Urzędu postawił zarzut stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do art. 24 ust. 2 tej ustawy, przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności:

- stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru,
- naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji,
- nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji.

Dla uprawdopodobnienia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów konieczne jest każdorazowo uprawdopodobnienie kumulatywnego spełnienia trzech przesłanek:

- 1) kwestionowane działanie jest działaniem przedsiębiorcy,
- 2) działanie to jest bezprawne,
- 3) działanie przedsiębiorcy godzi w zbiorowy interes konsumentów.

Ad 1)

Stosownie do art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, ilekroć w ustawie jest mowa o przedsiębiorcy, rozumie się przez to przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej (...). Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 672) – zwanej dalej: „ustawą o swobodzie działalności gospodarczej” – jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Ponadto, zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej przedsiębiorca może podjąć działalność gospodarczą w dniu złożenia wniosku o wpis do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub po uzyskaniu wpisu do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym. Przepis art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej definiuje działalność gospodarczą jako zarobkową działalność wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodową, wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły.

Spółka jest osobą prawną – spółką prawa handlowego i jest wpisana do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym. Prowadzi działalność gospodarczą polegającą między innymi na sprzedaży nieruchomości. Posiada zatem status przedsiębiorcy w świetle przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jako osoba prawna prowadząca w sposób zorganizowany i ciągły w celach zarobkowych działalność usługową.

W związku z powyższym **Prezes Urzędu stwierdził, że pierwsza przesłanka** niezbędna do uprawdopodobnienia stosowania przez Spółkę praktyk wskazanych w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **została spełniona.**

Ad 2)

Bezprawność tradycyjnie ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym. Porządek prawny obejmuje normy prawa powszechnie obowiązującego, a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów (wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 13 listopada 2007 r., sygn. akt XVII AmA 45/07). Bezprawność jest kategorią obiektywną. Rozważenia przy ocenie bezprawności wymaga zatem kwestia, czy zachowanie przedsiębiorcy było zgodne, czy też niezgodne z obowiązującymi zasadami porządku prawnego. Porządek prawny, którego naruszenie może skutkować naruszeniem artykułu 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów obejmuje normy prawa powszechnie obowiązującego, a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów. Same przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Tym samym, 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 prawem (por. wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 23 czerwca 2006 r. - sygn. akt XVII AmA 32/05). W art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów ustawodawca wskazał natomiast przykładowe rodzaje praktyk, które naruszają zbiorowe interesy konsumentów. Katalog ten nie jest wyczerpujący. Zatem oprócz praktyk wskazanych

bezpośrednio przez ustawodawcę w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów, za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów można uznać zachowania naruszające przepisy innych ustaw, które nakładają na przedsiębiorcę określone obowiązki względem konsumenta.

Jak wyżej wskazano art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zawiera przykładowy katalog bezprawnych działań naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Stosownie do 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, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Na mocy art. 479⁴⁵ § 1 k.p.c. Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów jest obowiązany przesyłać Prezesowi Urzędu odpis każdego prawomocnego wyroku uwzględniającego powództwo o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Prezes Urzędu jest zobowiązany do prowadzenia Rejestru. Przepis art. 479⁴⁵ § 3 k.p.c. ustanawia zasadę tzw. formalnej jawności Rejestru, stanowiąc, że Rejestr jest jawny. Jawność ta oznacza, że Rejestr jest dostępny dla każdego zainteresowanego, czyli wszyscy mają do niego prawo wglądu. Skutkiem formalnej jawności Rejestru jest niemożność zasłaniania się nieznajomością dokonanych w nim wpisów. W Rejestrze tym przytacza się treść postanowień wzorców umowy uznanych przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone.

Zgodnie z art. 479⁴³ k.p.c. od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do Rejestru prawomocny wyrok ma skutek wobec osób trzecich. W ocenie Prezesa Urzędu, wpisanie postanowień do tego Rejestru oznacza zatem, że od tej chwili są one zakazane we wszystkich wzorcach umów. Zakaz stosowania postanowień wpisanych do Rejestru dotyczy nie tylko tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, lecz również innych przedsiębiorców z danej branży. Za takim ujęciem przemawia podstawowy cel postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, jakim jest usunięcie z obrotu postanowień, które Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za sprzeczne z obowiązującym porządkiem prawnym, bądź dobrymi obyczajami. Chodzi bowiem o to, by prawa i obowiązki przyszłych potencjalnych konsumentów nie były kształtowane na podstawie postanowień umownych uznanych przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone. Ponadto, zdaniem Prezesa Urzędu, zakaz stosowania niedozwolonych postanowień wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., dotyczy także postanowień podobnych. Może zdarzyć się bowiem taka sytuacja, w której przedsiębiorca stosować będzie umowę, w której zawarte będą postanowienia, których istota jest taka sama, lecz konstrukcja gramatyczna, szyk wyrazów w zdaniu są różne. W związku z tym, zakazane jest też stosowanie postanowienia, którego zakres jest tożsamy z zakresem postanowienia wpisanego do tego Rejestru. Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność tychże postanowień.

Stanowisko Prezesa Urzędu znajduje uzasadnienie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. o sygnaturze akt III SZP 3/06 wskazał, iż stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do Rejestru może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Sąd Najwyższy uznał również, iż jeżeli Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uzna określone postanowienie za niedozwolone w wyniku przeprowadzonej kontroli abstrakcyjnej i zostanie ono wpisane do Rejestru, praktyki naruszającej zbiorowe

interesy konsumentów w rozumieniu art. 23a ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (obecnie art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów) dopuszcza się każdy z przedsiębiorców, który wprowadza do stosowanych postanowień zmiany o charakterze kosmetycznym, polegające na przykład na przestawieniu szyku wyrazów lub zmianie użytych wyrazów, jeżeli zmiany te nie prowadzą do zmiany istoty postanowień.

Postanowienia zawarte w § 4 ust. 3 wzorca umowy pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr E/.../2013”, w § 4 ust. 4 wzorca umowy pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr 3/J.../2013” o treści: *„Kupujący pokrywa wszystkie koszty związane z zawarciem aktu notarialnego (w tym taksy notarialnej i należnego od niej podatku VAT, opłat sądowych, koszty wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami) ...”*, postanowienie zawarte w § 4 ust. 2 wzorca umowy pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży” o treści: *„Kupujący pokrywa wszystkie (...) koszty zawarcia umowy przyrzeczonej w formie notarialnej (w tym taksy notarialnej i należnego od niej podatku VAT, opłat sądowych, koszty wszystkich wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami).”*, postanowienia zawarte w § 8 ust. 1 wzorców umów deweloperskich dotyczących inwestycji w Piasecznie o treści: *„Nabywcy pokrywają wszystkie koszty związane z zawarciem Umowy, w tym taksę notarialną i należny od niej podatek od towarów i usług według stawki obowiązującej na dzień zawarcia Umowy, opłatę sądową, jak również koszty wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami”* oraz postanowienia zawarte w zdaniu drugim § 11 wzorców umów deweloperskich dotyczących inwestycji w Ząbkach i w Warszawie o treści: *„Wszelkie koszty Umowy Sprzedaży ponosi Nabywca”* są tożsame co do celu i skutku z postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru w dniu 6 lipca 2012 r. pod numerem 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.)”*

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumentów postanowienie, które w sposób niejasny kształtuje koszty, które ma ponieść konsument w związku z zawarciem umowy. Dobry obyczaj wymaga, aby każda ze stron ponosiła tylko i wyłącznie koszty umowy zwyczajowo przyjęte lub wynikające z treści obowiązujących przepisów.

Zarówno postanowienia stosowane przez Spółkę, jak i postanowienie wpisane do Rejestru pod numerem 3365 narażają konsumenta na koszty, którymi nie powinien być obciążony, tj. kosztami wypisu aktu notarialnego dla dewelopera. Przerzucanie kosztów jednej strony – dewelopera na stronę drugą – konsumenta jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumentów.

Mając na uwadze powyższe **Prezes Urzędu stwierdził, że druga przesłanka** niezbędna do uprawdopodobnienia stosowania przez Spółkę praktyk wskazanych w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **została spełniona.**

Ad 3)

Przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie definiują pojęcia zbiorowego interesu konsumentów. Przepis art. 24 ust. 3 tej ustawy stanowi jedynie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów.

Ze zbiorowym interesem konsumentów mamy do czynienia wówczas, gdy działanie przedsiębiorcy dotyczy, bądź może dotyczyć nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zindywidualizować.

Prezes Urzędu podkreśla, że o tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy. W jednym z orzeczeń Sąd Najwyższy stwierdził, iż „ (...) nie jest zasadne uznawanie, że postępowanie z tytułu naruszenia ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów można wszcząć tylko wtedy, gdy zagrożone są interesy wielu odbiorców, a nie jest to możliwe w sytuacji, gdy pokrzywdzonym jest tylko jeden konsument. Wydawane orzeczenie ma bowiem wymiar znacznie szerszy, pełni także funkcję prewencyjną, służy bowiem ochronie także nieograniczonej liczbie potencjalnych konsumentów.” (wyrok SN z dnia 12 września 2003 r., sygn. akt I CKN 504/01).

W przedmiotowej sprawie Prezes Urzędu ma do czynienia z naruszeniem praw nieograniczonej i nieokreślonej liczby konsumentów, którzy zapoznali się, bądź mogli zapoznać się z dostępnymi wzorcami umowy i zawarli, bądź mogli zawrzeć ze Spółką umowy zawierające kwestionowane postanowienia. W tej sytuacji bezprawne zachowanie Spółki nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz mamy do czynienia z naruszonymi uprawnieniami określonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej grupy kontrahentów Spółki.

Stosowanie opisanych wyżej praktyk może godzić zatem w zbiorowe interesy konsumentów.

W związku z powyższym **Prezes Urzędu stwierdził, że trzecia przesłanka** niezbędna do uprawdopodobnienia stosowania przez Spółkę praktyk wskazanych w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **została spełniona.**

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, o którym mowa w art. 100 ust. 1, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, 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. Ponadto, stosownie do art. 28 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, przyjmując zobowiązanie Prezes Urzędu może określić termin wykonania zobowiązań.

Jak Prezes Urzędu wykazał w niniejszej decyzji, okoliczności sprawy uprawdopodobniły, że Spółka stosuje praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, polegające na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

W ocenie Prezesa Urzędu, podjęte przez Spółkę zobowiązanie do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom wskazanym przez Prezesa Urzędu poprzez:

- dokonanie zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” dotyczących inwestycji w Piasecznie postanowień o treści: „*Nabywcy pokrywają wszystkie koszty związane*

z zawarciem Umowy, w tym takse notarialną i należny od niej podatek od towarów i usług według stawki obowiązującej na dzień zawarcia Umowy, opłatę sądową, jak również koszty wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami” w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: „Nabywca ponosi koszty związane z zawarciem Umowy, w tym takse notarialną i należny od niej podatek od towarów i usług, według stawki obowiązującej na dzień zawarcia Umowy, opłatę sądową, jak również koszty wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami, z wyłączeniem kosztu wypisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Dewelopera, który to koszt poniesie Deweloper”,

- dokonanie zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” dotyczących inwestycji w Ząbkach i w Warszawie przy ulicy Postępu postanowień o treści: „*Wszelkie koszty Umowy Sprzedaży ponosi Nabywca*” w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: „Nabywca ponosi koszty związane z zawarciem Umowy Sprzedaży, w tym takse notarialną i należny od niej podatek od towarów i usług, według stawki obowiązującej na dzień zawarcia Umowy Sprzedaży, opłatę sądową, jak również koszty wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami, z wyłączeniem kosztu wypisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Dewelopera, który to koszt poniesie Deweloper”,
- dokonanie zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr E/.../2013”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr 3/J.../2013” postanowień o treści: „*Kupujący pokrywa wszystkie koszty związane z zawarciem aktu notarialnego (w tym taksy notarialnej i należnego od niej podatku VAT, opłat sądowych, koszty wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami) ...*” w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: „Kupujący ponosi koszty związane z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, w tym takse notarialną i należny od niej podatek od towarów i usług, według stawki obowiązującej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, opłatę sądową, jak również koszty wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami, z wyłączeniem kosztu wypisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Arche, który to koszt poniesie Arche”,
- dokonanie zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży” postanowienia o treści: „*Kupujący pokrywa wszystkie (...) koszty zawarcia umowy przyrzeczonej w formie notarialnej (w tym taksy notarialnej i należnego od niej podatku VAT, opłat sądowych, koszty wszystkich wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami).*” w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: „Kupujący ponosi koszty związane z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, w tym takse notarialną i należny od niej podatek od towarów i usług, według stawki obowiązującej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, opłatę sądową, jak również koszty wypisów, niezbędnych pełnomocnictw i innych opłat, które będą pobierane zgodnie z obowiązującymi przepisami, z wyłączeniem kosztu wypisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Arche, który to koszt poniesie Arche”

eliminuje z wzorców umowy bezprawne postanowienia.

Jednocześnie, wobec okoliczności, że Spółka zobowiązała się do doręczenia konsumentom, którzy zawarli umowy w oparciu o wzorce umów pod nazwą „Umowa deweloperska” dotyczące inwestycji w Piasecznie, „Umowa deweloperska” dotyczące inwestycji

w Ząbkach i w Warszawie przy ulicy Postępu, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr E/.../2013”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr 3/J.../2013”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży” zawierających kwestionowane postanowienia, oświadczenia o treści: „Działając w imieniu spółki „ARCHE” sp. z o.o. oświadczam, że „ARCHE” sp. z o.o. zobowiązuje się pokryć koszty wypisu aktu notarialnego, dokumentującego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, przeznaczonego dla „ARCHE” sp. z o.o.”, Prezes Urzędu uznał złożone zobowiązanie za zupełne, gdyż takie zachowanie w równorzędny sposób zabezpiecza interesy prawne konsumentów, którzy zawarli umowy ze Spółką i którzy mogą zawrzeć tego typu umowy w przyszłości.

Prezes Urzędu uznał, iż wskazane przez Spółkę terminy na wykonanie obowiązków wynikających ze złożonego zobowiązania są wystarczające na ich zrealizowanie, a także pozwolą na szybkie wyeliminowanie zarówno praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, jak i ich skutków.

Wobec spełnienia przesłanek wydania decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, **Prezes Urzędu orzekł jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.**

Ad II sentencji niniejszej decyzji

Zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji nakładającej na przedsiębiorcę obowiązek wykonania zobowiązania, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę również obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań. Wobec tego Prezes Urzędu nałożył na Spółkę obowiązek złożenia w terminie 75 dni (siedemdziesięciu pięciu dni) od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, informacji o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania, zawierającej:

- nowe wzorce umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” dotyczące inwestycji w Piasecznie, w Ząbkach i w Warszawie przy ulicy Postępu, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr E/.../2013”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr 3/J.../2013”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży”, uwzględniające zmiany wynikające ze złożonego zobowiązania,
- kopie pierwszej i dwóch kolejnych umów zawartych w oparciu o nowe wzorce umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” dotyczące inwestycji w Piasecznie, w Ząbkach i w Warszawie przy ulicy Postępu, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr E/.../2013”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Nr 3/J.../2013”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży”, o ile takie umowy zostaną zawarte,
- dane o liczbie konsumentów, którym doręczono oświadczenia o treści: „Działając w imieniu spółki „ARCHE” sp. z o.o. oświadczam, że „ARCHE” sp. z o.o. zobowiązuje się pokryć koszty wypisu aktu notarialnego, dokumentującego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, przeznaczonego dla „ARCHE” sp. z o.o.”,
- dane o liczbie konsumentów, którym nie doręczono oświadczenia o treści: „Działając w imieniu spółki „ARCHE” sp. z o.o. oświadczam, że „ARCHE” sp. z o.o. zobowiązuje się pokryć koszty wypisu aktu notarialnego, dokumentującego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, przeznaczonego dla „ARCHE” sp. z o.o.” wraz z pisemnymi wyjaśnieniami ewentualnych przyczyn niedoręczenia.

Prezes Urzędu uznał, że tak określony termin jest wystarczający dla Spółki do przygotowania i przekazania Prezesowi Urzędu dowodów wykonania złożonego przez Spółkę zobowiązania.

W związku z tym Prezes Urzędu orzekł jak w punkcie II sentencji niniejszej decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) w związku z art. 479²⁸ § 1 i 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 101), od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Łodzi.

*Z upoważnienia
Prezesa
Urzędu Ochrony
Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury*

Barbara Romańczak-Graca

Otrzymuje:
„ARCHE” Sp. z o.o.