



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
ADAM JASSER

DDK-61-18/13/JTB

Warszawa, dn. 15 czerwca 2015 r.

DECYZJA nr DDK 7/2015

A. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) w zw. z art. 3 ustawy z dnia 10 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 945) po przeprowadzeniu wszczętego z urzędu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko Siemaszko Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie, w toku którego zostało uprawdopodobnione, iż ww. przedsiębiorca stosuje praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, w rozumieniu:

I. art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającą na stosowaniu we wzorcach umów następujących postanowień umownych wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.):

1. (pkt I.1.1 sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Sprzedający zobowiązuje się wydać kupującemu lokal do wykończenia do dnia r. Warunkiem wydania lokalu jest całkowite rozliczenie się kupującego ze zobowiązań finansowych wobec sprzedającego, istniejących w dniu wydania i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 6 ust. 1 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY- projekt” - przy ul. Złotowskiej 90-95
- § 6 ust. 1 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY –PROJEKT” - przy ul. Markiewicza 26, 28

2. (pkt I.1.2 sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Sprzedający zobowiązuje się wydać kupującej lokal do wykończenia do dnia [...] r. (słownie). Warunkiem wydania lokalu jest całkowite rozliczenie się Kupującego z zobowiązań finansowych wobec sprzedającego, istniejących w dniu wydania (...)”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 7 ust. 1 „AKT NOTARIALNY – projekt PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY (DEVELOPERSKA) I PEŁNOMOCNICTWO” - przy ul. Złotowskiej 90-95

3. (pkt I.1.3 sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Sprzedający zobowiązuje się wydać Kupującemu lokal do wykończenia do dnia 30.04.2015 r. (...). Warunkiem wydania lokalu jest całkowite rozliczenie się Kupującego ze zobowiązań finansowych wobec sprzedającego, istniejących w dniu wydania (...)”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 8 ust. 1 „PROJEKT PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY (DEWELOPERSKA) I PEŁNOMOCNICTWO” - przy ul. Kusocińskiego/Głowackiego
4. (pkt I.1.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„Sprzedający zobowiązuje się wydać kupującemu lokal do wykończenia do dnia [...] r. Warunkiem wydania lokalu jest całkowite rozliczenie się kupujących ze zobowiązań finansowych wobec sprzedającego, istniejących w dniu wydania (...)”

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 7 ust. 1 „AKT NOTARIALNY - projekt PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY (DEWELOPERSKA) I PEŁNOMOCNICTWO” - przy ul. Hrubieszowskiej 7-9
5. (pkt I.2.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„Od dnia wydania lokalu w posiadanie kupującego, obciążać go będą wszelkie koszty utrzymania, eksploatacji i remontów lokalu, części wspólnych budynku i urządzeń znajdujących się na osiedlu oraz obowiązek uiszczania opłat i podatków. (...)”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 6 ust. 4 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY- projekt” - przy ul. Złotowskiej 90-95
 - § 6 ust. 3 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY –PROJEKT” - przy ul. Markiewicza 26, 28
 - § 7 ust. 4 „AKT NOTARIALNY - projekt PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY (DEWELOPERSKA) I PEŁNOMOCNICTWO” - przy ul. Hrubieszowskiej 7-9
6. (pkt I.2.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„Od dnia wydania lokalu w posiadanie kupującej, obciążać ją będą wszelkie koszty utrzymania, eksploatacji i remontów lokalu, części wspólnych budynku i urządzeń znajdujących się na osiedlu oraz obowiązek uiszczania opłat i podatków. (...)”

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- §7 ust. 4 „AKT NOTARIALNY – projekt PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY (DEWELOPERSKA) I PEŁNOMOCNICTWO” - przy ul. Złotowskiej 90-95
7. (pkt I.2.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„Od dnia wydania lokalu w posiadanie Kupujących, obciążać ich będą wszelkie koszty utrzymania, eksploatacji i remontów lokalu, części wspólnych budynku i urządzeń znajdujących się na osiedlu oraz obowiązek uiszczania opłat i podatków. (...)”

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 8 ust. 4 „PROJEKT PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY (DEWELOPERSKA) I PEŁNOMOCNICTWO”-przy ul. Kusocińskiego/Głowackiego
8. (pkt I.3.1 sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„Koszty i opłaty związane z umową przenoszącą własność lokalu ponosi kupujący.”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 16 ust. 5 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY- projekt” - przy ul. Złotowskiej 90-95
- § 16 ust. 5 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY –PROJEKT” - przy ul. Markiewicza 26, 28

9. (pkt I.3.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„Strony oświadczają, że związane z tą umową wynagrodzenie notariusza oraz opłatę sądową związaną z wpisem do księgi wieczystej ponoszą Nabywcy.”

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 15 „PROJEKT AKTU BEZ DANYCH OSOBOWYCH - DLA JEDNEGO Z KLIENTÓW UMOWA O USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA SPRZEDAŻY WYRAŻENIE ZGODY I PEŁNOMOCNICTWO”

10. (pkt I.3.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„Strony oświadczają, że (...) koszty związane z umową przyrzeczoną ponosi Kupująca.”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 21 in fine „AKT NOTARIALNY – projekt PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY (DEWELOPERSKA) I PEŁNOMOCNICTWO” - przy ul. Złotowskiej 90-95
- § 21 in fine AKT NOTARIALNY - projekt PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY (DEWELOPERSKA) I PEŁNOMOCNICTWO” - przy ul. Hrubieszowskiej 7-9

11. (pkt I.3.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„Strony oświadczają, że (...) koszty związane z umową przyrzeczoną ponoszą Kupujący.”

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 23 in fine „PROJEKT PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY (DEWELOPERSKA) I PEŁNOMOCNICTWO”-przy ul. Kusocińskiego/Głowackiego

12. (pkt I.4.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„(...) Ponadto Kupująca oświadcza, że wyrazi zgodę na zmianę powierzchni (sprostowanie) budynków zgodnie z kartoteką budynków w szczególności po ujawnieniu lokali w kartotece lokali oraz gdyby wskutek błędów rachunkowych i innych powstałych np. w wyniku niewłaściwego przeliczenia, niewłaściwego podania w dokumentach geodezyjnych czy innych uległa zmianie powierzchnia powstałych z nich lokali mieszkalnych i innych, na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej związanej z lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi i w tym zakresie udzieli Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej i Lesławowi Zdzisławowi Siemaszko nieodwołalnego i niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa biorąc pod uwagę wiążące ich stosunki prawne z prawem do udzielania dalszych pełnomocnictw.”

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 18 ust. 4 „AKT NOTARIALNY – projekt PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY (DEWELOPERSKA) I PEŁNOMOCNICTWO” - przy ul. Złotowskiej 90-95

13. (pkt I.4.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„(...) Ponadto Kupujący oświadcza, że wyrazi zgodę na zmianę powierzchni (sprostowanie) budynków zgodnie z kartoteką budynków w szczególności po ujawnieniu lokali w kartotece lokali oraz gdyby wskutek błędów rachunkowych i innych powstałych np. w wyniku niewłaściwego przeliczenia, niewłaściwego podania w dokumentach geodezyjnych czy innych uległa zmianie powierzchnia powstałych z nich lokali mieszkalnych i innych, na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej związanej z lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi i w tym zakresie udzieli Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej i Lesławowi Zdzisławowi Siemaszko

nieodwołalnego i niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa biorąc pod uwagę wiążące ich stosunki prawne z prawem do udzielania dalszych pełnomocnictw.”

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 18 ust. 6 „AKT NOTARIALNY - projekt PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY (DEWELOPERSKA) I PEŁNOMOCNICTWO” - przy ul. Hrubieszowskiej 7-9

14. (pkt I.4.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„(...) Ponadto Kupujący oświadczają, że wyrażą zgodę na zmianę powierzchni (sprostowanie) budynków zgodnie z kartoteką budynków w szczególności po ujawnieniu lokali w kartotece lokali oraz gdyby wskutek błędów rachunkowych i innych powstałych np. w wyniku niewłaściwego przeliczenia, niewłaściwego podania w dokumentach geodezyjnych czy innych uległa zmianie powierzchnia powstałych z nich lokali mieszkalnych i innych, ujawnienie kolejnych budynków jeżeli takowe będą, na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej związanej z lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi i w tym zakresie udzieli Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej i Spółce "SIEMASZKO" Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie nieodwołalnego i niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa biorąc pod uwagę wiążące ich stosunki prawne z prawem do udzielania dalszych pełnomocnictw.”*

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 19 ust. 9 „PROJEKT PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY (DEWELOPERSKA) I PEŁNOMOCNICTWO”-przy ul. Kusocińskiego/Głowackiego

15. (pkt I.4.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Ponadto nnn oświadczają, że wyrażają zgodę na zmianę powierzchni (sprostowanie) budynków zgodnie z kartoteką budynków w szczególności po ujawnieniu lokali w kartotece lokali oraz gdyby wskutek błędów rachunkowych i innych powstałych np. w wyniku niewłaściwego przeliczenia, niewłaściwego podania w dokumentach geodezyjnych czy innych uległa zmianie powierzchnia powstałych z nich lokali mieszkalnych i innych, na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej związanej z lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi i w tym zakresie udzieli Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej i Spółce "SIEMASZKO" Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie nieodwołalnego i niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa biorąc pod uwagę wiążące ich stosunki prawne z prawem do udzielania dalszych pełnomocnictw.”*

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 12 ust. 4 „PROJEKT AKTU BEZ DANYCH OSOBOWYCH - DLA JEDNEGO Z KLIENTÓW UMOWA O USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA SPRZEDAŻY WYRAŻENIE ZGODY I PEŁNOMOCNICTWO”

16. (pkt I.5.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Kupująca udzieli nieodwołalnego pełnomocnictwa Sprzedającemu do reprezentowania przed wszelkimi władzami, urzędami, osobami fizycznymi i prawnymi we wszelkich czynnościach związanych z prowadzeniem przez Sprzedającego własnej inwestycji na nieruchomości opisanej w § 1 aktu.”*

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 20 „AKT NOTARIALNY – projekt PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY (DEWELOPERSKA) I PEŁNOMOCNICTWO” - przy ul. Złotowskiej 90-95

17. (pkt I.5.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Kupujący*

udzieli nieodwołalnego pełnomocnictwa Sprzedającemu do reprezentowania przed wszelkimi władzami, urzędami, osobami fizycznymi i prawnymi we wszelkich czynnościach związanych z prowadzeniem przez Sprzedającego własnej inwestycji na nieruchomości opisanej w § 1 aktu zgodnie z projektem”

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 20 „AKT NOTARIALNY - projekt PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY (DEWELOPERSKA) I PEŁNOMOCNICTWO” - przy ul. Hrubieszowskiej 7-9

18. (pkt I.5.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Kupujący udzieli nieodwołalnego pełnomocnictwa Sprzedającemu do reprezentowania przed wszelkimi władzami, urzędami, osobami fizycznymi i prawnymi we wszelkich czynnościach związanych z prowadzeniem przez Sprzedającego własnej inwestycji na nieruchomości opisanej w § 1 aktu.”*

zawarte w następującym wzorcu umowy:

- § 22 PROJEKT PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY (DEWELOPERSKA) I PEŁNOMOCNICTWO” - przy ul. Kusocińskiego/Głowackiego

19. (pkt I.6.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Kupująca oświadcza, że zapoznała się z projektem umowy, miała możliwość negocjowania każdego z jej postanowień. Wszystkie ustalenia zawarte w niniejszej umowie były indywidualnie negocjowane i uzgodnione.”*

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 22 ust. 4 „AKT NOTARIALNY – projekt PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY (DEWELOPERSKA) I PEŁNOMOCNICTWO” - przy ul. Złotowskiej 90-95

20. (pkt I.6.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Kupujący oświadcza, że zapoznał się z projektem umowy, miała możliwość negocjowania każdego z jej postanowień. Wszystkie ustalenia zawarte w niniejszej umowie były indywidualnie negocjowane i uzgodnione.”*

zawarte w następującym wzorcu umowy:

- § 22 ust. 4 „AKT NOTARIALNY - projekt PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY (DEWELOPERSKA) I PEŁNOMOCNICTWO”- przy ul. Hrubieszowskiej 7-9

21. (pkt I.6.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Kupujący oświadcza, że zapoznali się z projektem umowy, mieli możliwość negocjowania każdego z jej postanowień. Wszystkie ustalenia zawarte w niniejszej umowie były indywidualnie negocjowane i uzgodnione.”*

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 24 ust. 4 PROJEKT PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY (DEWELOPERSKA) I PEŁNOMOCNICTWO” - przy ul. Kusocińskiego/Głowackiego

II. art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów poprzez naruszenie art. 483 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) polegające na bezprawnym zastrzeżeniu kary umownej za niespełnienie przez konsumenta świadczenia pieniężnego w terminie, poprzez zamieszczenie w stosowanych wzorach umów postanowień w brzmieniu:

„Jeżeli kupujący opóźni się z zapłatą którejkolwiek z rat przez co najmniej miesiąc i pomimo pisemnego wezwania do zapłaty i wyznaczenia dodatkowego 14-dniowego terminu nie ureguluje należności, sprzedający może od umowy odstąpić z winy kupującego. W takim

przypadku sprzedający zwróci kupującemu wpłacone kwoty bez odsetek i po potrąceniu kary umownej 5% ceny ustalonej w § 8 ust. 1.”

zawarte w następujących wzorcach umów:

- § 12 ust. 1 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY- projekt” - przy ul. Złotowskiej 90-95
- § 12 ust. 1 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY –PROJEKT” - przy ul. Markiewicza 26, 28

(pkt II. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),

oraz **po przyjęciu** przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów złożonego przez Siemaszko Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie **zobowiązania do zaniechania stosowania ww. praktyk, nakłada się na Siemaszko Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie obowiązek wykonania tego zobowiązania poprzez:**

a) skierowanie, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji, do konsumentów będących stroną zawartych z Siemaszko Sp. z o.o. z wykorzystaniem wzorców umownych, zawierających postanowienia wskazane w sentencji decyzji, i obowiązujących w dniu uprawomocnienia się decyzji, propozycji zawarcia aneksu z uwzględnieniem następujących modyfikacji:

1) postanowienia wskazane w pkt I.8., I, 9., I.10., I.11., I.12., I.13., I.14., I.15., I.16., I.17., I.18., I.19., I.20., I.21., II. sentencji decyzji zostaną wykreślone z umowy;

2) postanowienie wskazane w pkt:

I.1. – 4. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „*Warunkiem wydania lokalu jest całkowite rozliczenie się Kupującego ze zobowiązań finansowych wynikających z obowiązku zapłaty ceny sprzedaży, istniejących w dniu wydania i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego*”;

I.5.-7. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „*Kupujący, który rozpoczął faktyczne korzystanie z przedmiotu umowy, jest zobowiązany pokrywać koszty tego korzystania*”;

b) w przypadku powstania sporu z konsumentem lub konieczności dokonania wykładni zawartej z nim umowy z jakiegokolwiek powodu, interpretowanie postanowień umownych wskazanych w sentencji decyzji w sposób określony w pkt a) 1) i 2) powyżej.

B. Na podstawie art. 28 ust. 3 w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) w zw. z art. 3 ustawy z dnia 10 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 945) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nakłada na Siemaszko Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie obowiązek przekazania, w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, informacji o stopniu realizacji zobowiązania nałożonego w punkcie A. sentencji decyzji oraz dowodów potwierdzających jego wykonanie, w tym do przesłania:

- dowodów potwierdzających wystąpienie do konsumentów, o których mowa w punkcie A.a) powyżej, z propozycją zawarcia aneksu uwzględniającego modyfikacje wskazane w punkcie A.a)1)-2) oraz kopii przykładowego aneksu, w przypadku jego zawarcia;

UZASADNIENIE

Dnia 24 grudnia 2013 r. na podstawie art. 49 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm. - dalej „u.o.k.k.)

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej - „Prezes Urzędu”) wszczął przeciwko Siemaszko Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie (dalej - „Spółka”) postępowanie w sprawie stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na:

- stosowaniu we wzorcach umów postanowień umownych wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.) – dalej „Rejestr”, co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 pkt 1 u.o.k.k. (pkt I sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),

- bezprawnym zastrzeżeniu kary umownej za niespełnienie przez konsumenta świadczenia pieniężnego w terminie, co mogło naruszać art. 483 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm. – dalej „k.c.”), co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. (pkt II. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania).

Podstawą wszczęcia przedmiotowego postępowania był materiał dowodowy zgromadzony w trakcie postępowania wyjaśniającego prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod sygnaturą akt DDK-405-33/13/JTB. Przedmiotowe postępowanie miało na celu wstępne ustalenie, czy działania Spółki uzasadniają wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 u.o.k.k. oraz czy miało miejsce naruszenie chronionych prawem interesów konsumentów uzasadniające podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach. Wskazane postępowanie wyjaśniające zostało przeprowadzone w ramach ogólnopolskiego badania działań deweloperów.

Praktyki rynkowe Spółki zostały poddane analizie pod kątem zgodności z przepisami między innymi wyżej wskazanych u.o.k.k., u.o.p.n., k.c., a także ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. Nr 171, poz. 1206).

Postanowienie o wszczęciu postępowania wraz z zawiadomieniem doręczono Spółce dnia 30 grudnia 2013 r.

Spółka w piśmie z dnia 17 stycznia 2014 r. odniosła się do przedstawionych jej zarzutów.

Pismem z dnia 3 grudnia 2014 r. zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. Nr 267) Prezes Urzędu poinformował Spółkę o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań przed wydaniem decyzji.

Z powyższego uprawnienia Spółka nie skorzystała.

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

Siemaszko Sp. z o.o. jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000037239. Przedmiotem prowadzonej przez nią działalności gospodarczej jest m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Stosowane przez Spółkę w obrocie konsumenckim wzorce umów stanowią wzorce w rozumieniu art. 384 § 1 k.c. Spółka w piśmie z dnia 17 stycznia 2014 r. poinformowała, iż z dniem 16 stycznia 2014 r. zaprzestała ostatecznie stosowania postanowień wskazanych w sentencji decyzji, poprzez usunięcie ich z wzorców umów bądź stosowną modyfikację ich treści. Spółka przedłożyła zmodyfikowane wzorce umów stosowane obecnie przy piśmie z

dnia 30 maja 2014 r. Informacje dotyczące dat zaprzestania stosowania poszczególnych postanowień zakwestionowanych w niniejszym postępowaniu Spółka przekazała w piśmie z dnia 12 czerwca 2014 r.

W piśmie z dnia 8 sierpnia 2014 r. Spółka, występując o wydanie decyzji na podstawie art. 28 u.o.k.k., zobowiązała się skierować do konsumentów, z którymi zawarła umowy z wykorzystaniem wzorców umów zawierających postanowienia wskazane w sentencji decyzji informacji o treści określonej w załączniku do przedmiotowego pisma wraz z propozycją zawarcia aneksu celem eliminacji z zawartych umów zakwestionowanych postanowień. Eliminacja przedmiotowych postanowień ma nastąpić w sposób określony w pismach z dnia 17 stycznia 2014 r. oraz 20 maja 2014 r.

Ponadto Spółka zobowiązała się, iż w każdym przypadku powstania sporu z konsumentem lub konieczności dokonania wykładni zawartej z nim umowy z jakiegokolwiek powodu będzie interpretować postanowienia umowne wskazane w sentencji decyzji w ten sposób, aby odpowiadały one treści postanowień zmodyfikowanych w sposób określony przez Siemaszko Sp. z o.o. w pismach z dnia 17 stycznia 2014 r. oraz 20 maja 2014 r. lub nie uwzględniać przedmiotowych postanowień, jeżeli zostały one w toku niniejszego postępowania wykreślone przez Spółkę ze stosowanych wzorców umów.

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

Interes publiczny

Prezes Urzędu, zgodnie z art. 1 ust. 1 u.o.k.k., podejmuje działania mające na celu ochronę interesów konsumentów wyłącznie w interesie publicznym, tzn. wtedy, gdy daną praktyką przedsiębiorcy może być dotknięty każdy konsument w analogicznych okolicznościach.¹ Warunkiem koniecznym do uruchomienia instrumentów określonych przepisami u.o.k.k. jest zatem zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorców naruszają jej przepisy i jednocześnie stanowią zagrożenie dla interesu publicznego, bądź też naruszają ten interes.

Niniejsze postępowanie dotyczy podejrzenia stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów będących nabywcami lokali wybudowanych przez Spółkę, jak i tych potencjalnych, którzy chcieliby zawrzeć z nią umowę. Tym samym przedmiotowe praktyki mogłyby dotyczyć nieokreślonego z góry kręgu adresatów, a zatem mogły naruszać zbiorowy interes konsumentów. Uznać wobec tego należy, iż niniejsze postępowanie prowadzone było w interesie publicznym.

Przedsiębiorca

Art. 4 pkt 1 u.o.k.k. pojęcie przedsiębiorcy definiuje jako przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, a także:

- a) osobę fizyczną, osobę prawną, a także jednostkę organizacyjną niemającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, organizującą lub świadczącą usługi o charakterze użyteczności publicznej, które nie są działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej,
- b) osobę fizyczną wykonującą zawód we własnym imieniu i na własny rachunek lub prowadzącą działalność w ramach wykonywania takiego zawodu,
- c) osobę fizyczną, która posiada kontrolę, w rozumieniu pkt 4, nad co najmniej jednym przedsiębiorcą, choćby nie prowadziła działalności gospodarczej w rozumieniu

¹ Por. Wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 13 stycznia 2009 r., sygn. akt: XVII Ama 26/08;

przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, jeżeli podejmuje dalsze działania podlegające kontroli koncentracji, o której mowa w art. 13,

- d) związek przedsiębiorców w rozumieniu pkt 2 - na potrzeby przepisów dotyczących praktyk ograniczających konkurencję oraz praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 672 z późn. zm.) definiuje działalność gospodarczą jako zarobkową działalność wytwórczą, handlową, budowlaną, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i eksploatację zasobów naturalnych, a także działalność zawodową wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły. Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 tej ustawy jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną - wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą.

Spółka jest podmiotem wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000037239. Prowadzona przez nią działalność gospodarcza wykonywana jest w sposób zorganizowany i ciągły, z uwagi na co należy stwierdzić, iż Spółka jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 u.o.k.k.

A. Rozstrzygnięcie w pkt A. sentencji decyzji

Przesłanki wydania decyzji zobowiązującej na podstawie art. 28 u.o.k.k.

Zgodnie z przepisem art. 28 ust. 1 u.o.k.k. 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 u.o.k.k., lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania – że przedsiębiorca stosuje praktykę o której mowa w art. 24 u.o.k.k., 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.

Praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. jest godzące w te interesy bezprawne działanie przedsiębiorcy.

Analiza przepisu art. 28 ust. 1 u.o.k.k. pozwala stwierdzić, że Prezes Urzędu może wydać powyższą decyzję w sytuacji łącznego spełnienia dwóch przesłanek:

- uprawdopodobnienia w trakcie postępowania w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, iż przedsiębiorca stosuje niedozwoloną praktykę, o której mowa w art. 24 u.o.k.k., a więc działa bezprawnie,

zobowiązania przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom.

Uprawdopodobnienie bezprawności działania

Pojęcie bezprawności nie jest pojęciem prawnie zdefiniowanym. Należy zatem przyjąć, zgodnie z jego literalnym brzmieniem, że „działanie bezprawne” to zachowanie sprzeczne z nakazem lub zakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, umową międzynarodową mającą bezpośrednie zastosowanie w stosunkach wewnętrznych oraz z zasadami współżycia społecznego. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tj. niezależnym od wystąpienia szkody, czy też zamiaru po stronie przedsiębiorcy dopuszczającego się działań bezprawnych. Bezprawność jest taką cechą działania, która polega na jego sprzeczności z normami prawa lub zasadami

współzycia społecznego, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia bezprawności działania wystarczy, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa², np. przepisami u.o.p.n.

Oprócz tak ogólnie określonych przesłanek praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów ustawodawca wymienia przykładowe zachowania przedsiębiorców, które mogą zostać uznane za takie praktyki. Zgodnie z art. 24 ust. 2 pkt 1 u.o.k.k., za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru na podstawie prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (SOKiK). Zgodnie natomiast z przepisem art. 479⁴³ k.p.c. wyrok prawomocny ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do Rejestru.

Ponadto, Sąd Najwyższy uznał, iż praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień wpisanych do Rejestru. Przy czym w uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów (...) 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 (...)” (por. uchwała SN z dnia 13 lipca 2006 r., sygn. akt III SZP 3/2006).

W związku z powyższym, dla zastosowania art. 28 u.o.k.k. odnośnie działań Spółki polegających na stosowaniu przez nią w obrocie konsumenckim wymienionych w pkt A.I. sentencji decyzji postanowień umownych koniecznym stało się uprawdopodobnienie tożsamości ich treści z treścią postanowień wpisanych do Rejestru.

Analiza wzorców umów przekazanych do Urzędu przez Spółkę wykazała, co następuje.

W Rejestrze pod nr **1731** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Przekazanie (Wydanie) Lokalu do prowadzenia prac wykończeniowych nastąpi w dacie określonej w zawiadomieniu, nie później niż w terminie określonym w Harmonogramie Budowy ("Dzień Przekazania Lokalu") na podstawie protokołu przekazania, nie wcześniej jednak niż do czasu uregulowania wszelkich należności względem Wykonawcy (...)”.

SOKiK uznając przedmiotowe postanowienie za abuzywne (wyrok z dnia 31 sierpnia 2009 r., sygn. XVII AmC 334/09) uwzględnił fakt, iż użycie w jego treści ogólnego sformułowania skutkuje możliwością obciążenia konsumenta różnymi opłatami (np. opłatą za eksploatację i administrowanie budynkiem, w tym również opłat będących przedmiotem sporu pomiędzy konsumentem, a deweloperem). Żądanie takie z reguły nie ma bezpośredniego związku z wykonaniem przez konsumenta zobowiązań wynikających z umowy zawartej z deweloperem (zasadniczym obowiązkiem konsumenta jest zapłata ceny). Konsument, pomimo iż spełnił już swoje świadczenie – zapłacił deweloperowi kwotę stanowiącą całą umówioną cenę nieruchomości (taki bowiem jest warunek wydania lokalu) – nie może lokalu odebrać. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.1.-4. sentencji decyzji** (pkt I. 1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do rejestru pod nr 1731, uzależniają wydanie konsumentowi lokalu mieszkalnego od uregulowania przez niego wszelkich należności wynikających z umowy.

² por. *Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. Komentarz*, pod red. J. Szwaji, CH Beck, Warszawa 2000, s. 117-118;

W Rejestrze pod nr **4549** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Kupujący zobowiązują się od Dnia Odbioru Przedmiotów Umów w tym od wydania zastępczego w przypadku wskazanym powyżej, do ponoszenia kosztów zarządu Nieruchomością Wspólną, przypadającą na części wspólne Budynku, w szczególności: wydatków na remonty i bieżącą konserwację, opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, itp. w części dotyczącej Nieruchomości Wspólnej, opłat za windę, ubezpieczenia, opłat z tytułu użytkowania wieczystego, podatków i innych danin publicznoprawnych, wydatków na utrzymanie porządku i czystości, kosztów ochrony budynku i recepcji, kosztów działania zarządcy i administratora budynku itp. oraz kosztów eksploatacyjnych dotyczących Przedmiotów Umów, w tym w szczególności opłat za dostawy mediów i usuwanie nieczystości. Począwszy od Dnia Odbioru, Kupujący ponoszą również ryzyko uszkodzenia Przedmiotów Umów” oraz pod nr **3531** w brzmieniu: „Niezależnie od kosztów określonych w ust. 4 powyżej, od dnia wydania Mieszkania Nabywca ponosi koszty opłat związanych z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu jest zobowiązany zwrócić Spółce wszelkie poniesione z tego tytułu opłaty, za rok, w którym nastąpiło wydanie. Nabywca zostanie obciążony kosztami opłat poniesionymi przez Spółkę proporcjonalnie za okres od wydania Mieszkania do końca roku.”

W opinii SOKiK przedmiotowe postanowienia przerzucają na konsumentów obowiązek ponoszenia pewnych kosztów bez istnienia podstawy prawnej (np. opłat z tytułu użytkowania wieczystego czy podatków) w sytuacji, gdy konsument nie jest ani właścicielem, ani użytkownikiem wieczystym nieruchomości wspólnej (wyrok z dnia 30 września 2011 r., sygn. XVII AmC 3876/10 oraz z dnia 14 grudnia 2011 r., sygn. XVII AmC 2051/09). Postanowienia te obciążają konsumenta obowiązkiem poniesienia kosztów, których nie musiałby uiszczać na podstawie przepisów prawa – w ten sposób zostaje uszczuplony jego majątek. Ponadto niedoprecyzowany katalog opłat rodzi ryzyko obciążenia konsumenta opłatami innymi, niż te wymienione w postanowieniu. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.5.-7. sentencji decyzji** (pkt I.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzule wpisane do rejestru pod nr 4549 oraz 3531, zawierają otwarty katalog opłat oraz obciążają konsumenta obowiązkiem poniesienia podatków.

W Rejestrze pod nr **3365** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „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.)”.

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienie za niedozwolone z uwagi na jego ogólny charakter, czego skutkiem może być obciążenie konsumenta kosztami wypisów aktów notarialnych dla dewelopera (wyrok z dnia 20 października 2011 r., sygn. XVII AmC 1333/10). Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.8.-14. sentencji decyzji** (pkt I.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do rejestru pod nr 3365, z uwagi na ich ogólny charakter umożliwiają przerzucenie na konsumenta kosztów wypisów aktu notarialnego dla Spółki.

W Rejestrze pod nr **4555** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „§ 7 ust. 1 - Kupujący na wypadek zawarcia Umowy Sprzedaży przez Spółkę działającą w charakterze pełnomocnika Kupujących lub przez dalszego pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie przez Spółkę (i pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży) oświadczają, że:

1.1. na wypadek zmiany łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych i niemieskalnych położonych w budynkach na Nieruchomości, na skutek prowadzonej przez Spółkę Inwestycji bądź na skutek rozbudowy tych budynków, ewentualnie ustalenia

wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej po uzyskaniu wypisów z kartoteki lokali uwzględniających powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z przedmiotowych budynków realizowanych przez Spółkę w kolejnych etapach Inwestycji, wyrażają zgodę na odpowiednią zmianę udziału w Nieruchomości Wspólnej, związanego z udziałem we własności Garażu i pozostałymi lokalami w tym zakresie udzielają Spółce pełnomocnictw, do dokonania zmiany udziału w Nieruchomości Wspólnej - na warunkach według uznania Spółki, z tym, że nowa wysokość tego udziału zostanie określona zgodnie z zasadami zawartymi w Ustawie o własności lokali,

1.2.: wobec powyższego - stosownie do treści art. 101 Kodeksu Cywilnego - z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego, który powstanie, to jest zawarciem Umowy Sprzedaży i pod warunkiem zaistnienia następujących przyczyn: zapłaty całej ceny, przejścia prawa do współposiadania i korzystania z Garażu oraz wydania Miejsc Postojowych do wyłącznego korzystania, zrzekają się prawa do odwołania tego pełnomocnictwa oraz postanawiają, iż nie wygaśnie ono w przypadku ich śmierci lub rozwiązania Spółki”

oraz pod nr **4561** w brzmieniu: „Kupujący oświadczają nadto, że w ramach wszelkich udzielonych tymże aktem pełnomocnictw - stosownie do treści art. 108 Kodeksu Cywilnego - pełnomocnik może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonuje w ich imieniu, może też reprezentować wszystkie strony czynności prawnej, a ponadto, że - stosownie do treści art. 106 Kodeksu Cywilnego - może udzielać dalszych pełnomocnictw.”

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienie za abuzywne z uwagi na charakter żądanego we wzorcu umowy przez dewelopera pełnomocnictwa (wyrok z dnia 30 września 2011 r., sygn. XVII AmC 3876/10). W opinii SOKiK brak uzasadnienia, zarówno dla udzielania pełnomocnictwa we wzorcu umowy, jak i dla pozbawienia konsumenta prawa do jego odwołania. Ponadto w opinii SOKiK uzasadnienia nie znajduje również fakt, iż deweloper na podstawie udzielonego mu przez konsumenta pełnomocnictwa uzyskuje możliwość reprezentowania obu stron czynności prawnej oraz udzielania dalszych pełnomocnictw. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.12.-15. sentencji decyzji** (pkt I.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do rejestru pod nr 4555, zobowiązują konsumenta do udzielenia we wzorcu umowy pełnomocnictwa nieodwołalnego i niewygasającego z chwilą jego śmierci. Jednocześnie, analogicznie jak klauzula wpisana do rejestru pod nr 4561, umożliwiają Spółce reprezentowanie obu stron czynności prawnej oraz udzielanie dalszych pełnomocnictw.

W Rejestrze pod nr **1503** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „W Umowie Sprzedaży Nabywca zobowiązuje się udzielić: a) nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa do ustanowienia nieodpłatnych praw do korzystania z części Nieruchomości (np. służebności, użytkowanie, użyczenie) przez właściwe przedsiębiorstwa oraz użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich, polegających w szczególności na prawie ułożenia, korzystania i konserwowania sieci uzbrojenia terenu usytuowanych na nieruchomości; b) nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa do złożenia wszelkich oświadczeń pozwalających Spółce na prowadzenie przez Spółkę inwestycji budowlanych na Nieruchomości i nieruchomościach sąsiednich.”

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienie za abuzywne z uwagi na charakter żądanego przez dewelopera pełnomocnictwa (wyrok z dnia 17 października 2006 r., sygn. XVII AmC 122/05). W opinii SOKiK brak uzasadnienia, zarówno dla udzielania pełnomocnictwa we wzorcu umowy, jak i dla pozbawienia konsumenta prawa do jego odwołania. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.16.-18. sentencji decyzji** (pkt I.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula

wpisana do rejestru pod nr 1503, zobowiązują konsumenta do udzielenia we wzorcu umowy pełnomocnictwa nieodwołalnego i niewygasającego z chwilą jego śmierci.

W Rejestrze pod nr **2409** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Umowę sporządzono i podpisano, po zapoznaniu się z jej treścią i indywidualnym uzgodnieniu jej postanowień z Kupującym w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron. Integralną część Umowy stanowi załącznik nr 1 i 2”.

W praktyce obrotu nieruchomościami powszechnie stosowane są wzorce umów, które przedstawiane są nabywcom i stanowią podstawę do ewentualnych negocjacji, jednakże w każdym przypadku podstawę stanowi wzorzec oferowany konsumentom. SOKiK uznał przedmiotowe postanowienie za abuzywne z uwagi na fakt, iż stosowanie przez przedsiębiorców we wzorcach umów tego rodzaju postanowień ma na celu wywołanie u konsumenta mylnego wyobrażenia co do możliwości kontroli sądowej zawartej umowy (wyrok z dnia 3 marca 2010 r., sygn. XVII AmC 874/09). Postanowienia stosowane przez Spółkę treści wskazanej w **pkt A.I.19.-21. sentencji decyzji** (pkt I.6. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do rejestru pod nr 2409, sugerują, iż umowa została zawarta trybie indywidualnych negocjacji, podczas gdy zawarte są we wzorcach umów.

Z uwagi na powyższe należy uznać, iż postanowienia umowne wskazane w pkt A.I. sentencji decyzji mieszczą się w „hipotezach” ww. klauzul wpisanych do Rejestru.

Dla uprawdopodobnienia przez Prezesa Urzędu naruszenia przez przedsiębiorcę art. 24 u.o.k.k. konieczne jest także uprawdopodobnienie, że w wyniku działań przedsiębiorcy naruszony został zbiorowy interes konsumentów.

W odniesieniu do powyżej opisanych działań Spółki należy wskazać, iż dotyczą one zbiorowego interesu konsumentów, gdyż skierowane są do nieokreślonego kręgu konsumentów, których nie sposób jednoznacznie zidentyfikować. Konsument, który dokonał wyboru lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego oferowanego przez Spółkę, mógł stać się adresatem zakwestionowanych w niniejszym postępowaniu postanowień umownych. W związku z powyższym za uprawdopodobnione należy uznać, iż kwestionowane przez Prezesa Urzędu działanie przedsiębiorcy narusza zbiorowe interesy konsumentów.

Mając powyższe na względzie, za uprawdopodobnione należy uznać, iż posługiwanie się przez Spółkę ww. postanowieniami umownymi, których treść jest tożsama z treścią postanowień wpisanych do Rejestru wypełnia znamiona praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 u.o.k.k.

Analiza przekazanych przez Spółkę wzorców umów wykazała również, iż uprawdopodobnione zostało, że zawierają one postanowienia sprzeczne z obowiązującymi przepisami.

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt A.II. sentencji decyzji** (pkt II. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 483 § 1 k.c. We wskazanym w pkt A.II. sentencji decyzji postanowieniu wzorców umów Spółka zastrzega karę umowną za niespełnienie przez konsumenta świadczenia pieniężnego w terminie. Działanie takie jest bezprawne w świetle przepisu zawartego w art. 483 § 1 k.c., zgodnie z którym możliwość zastrzeżenia naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez zapłatę określonej sumy (kara umowna) jest przewidziana dla świadczeń niepieniężnych. W przypadku umów zawieranych z deweloperem zapłata ceny ma charakter świadczenia pieniężnego, do którego zastosowanie znajdzie art. 481 § 1 k.c. Zgodnie z powołanym przepisem, jeżeli dłużnik

opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W związku z powyższym uprawdopodobniono, że przedmiotowe działanie Spółki narusza art. 483 § 1 k.c., a tym samym spełnia ono przesłanki uznania za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

W odniesieniu do opisanych w pkt A.II. sentencji decyzji działań Spółki należy wskazać, iż one również dotyczą zbiorowego interesu konsumentów, gdyż skierowane są do nieokreślonego kręgu konsumentów, których nie sposób jednoznacznie zidentyfikować. Konsument, który dokonał wyboru **lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego oferowanego przez Spółkę**, mógł stać się adresatem zakwestionowanych w niniejszym przypadku praktyk Spółki. W związku z powyższym za uprawdopodobnione należy uznać, iż kwestionowane przez Prezesa Urzędu działanie przedsiębiorcy narusza zbiorowe interesy konsumentów.

Mając powyższe na względzie, za uprawdopodobnione należy uznać, iż posługiwanie się przez Spółkę postanowieniami sprzecznymi z obowiązującymi przepisami wypełnia znamiona praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

Stosownie do przepisu art. 28 u.o.k.k., jeżeli przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie przepisu art. 24 u.o.k.k., zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia ww. naruszeniom, Prezes Urzędu może w drodze decyzji zobowiązać przedsiębiorcę do wykonania tych zobowiązań.

Spółka w piśmie z dnia 8 sierpnia 2014 r., występując o wydanie decyzji na podstawie art. 28 u.o.k.k., zobowiązała się skierować do konsumentów, z którymi zawarła umowy z wykorzystaniem wzorców umów zawierających postanowienia wskazane w sentencji decyzji propozycję zawarcia aneksu celem eliminacji z zawartych umów przedmiotowych. Eliminacja przedmiotowych postanowień ma nastąpić w sposób określony w zobowiązaniu Spółki.

Ponadto Spółka zobowiązała się, iż w każdym przypadku powstania sporu z konsumentem lub konieczności dokonania wykładni zawartej z nim umowy z jakiegokolwiek powodu będzie interpretować postanowienia umowne wskazane w sentencji decyzji w ten sposób, aby odpowiadały one treści postanowień zmodyfikowanych w sposób określony przez Spółkę w pismach z dnia 17 stycznia 2014 r. oraz 20 maja 2014 r. lub nie uwzględniać przedmiotowych postanowień, jeżeli zostały one w toku niniejszego postępowania wykreślone przez Spółkę ze stosowanych wzorców umów.

Ponadto, Spółka przekazała zmodyfikowane wzorce umów oraz projekt pisma, jakie zostanie przez nią skierowane do konsumentów, z którymi zawarła umowy z wykorzystaniem wzorców umów zawierających postanowienia zakwestionowane w sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania.

Spółka zaprzestała stosowania zarzuczanych jej praktyk ostatecznie z dniem 16 stycznia 2014 r. Jednocześnie Spółka zobowiązała się do usunięcia skutków przedmiotowych praktyk.

Należy zatem uznać, że przyjęte przez Spółkę w ww. zakresie rozwiązania są równoznaczne z podjęciem działań zmierzających do zapobieżenia uprawdopodobnionym w toku niniejszego postępowania naruszeniom art. 24 u.o.k.k. Z uwagi na powyższe, istnieje możliwość skorzystania z instrumentu prawnego przewidzianego art. 28 ust. 1 u.o.k.k. Jako że Spółka przejawiała inicjatywę mającą na celu eliminację działań powodujących naruszenie prawa, celowa i uzasadniona jest akceptacja przedmiotowej propozycji Spółki.

Stosownie do przepisu art. 28 ust. 2 u.o.k.k. „w decyzji (...) Prezes Urzędu może określić termin wykonania zobowiązań”. Mając powyższe na uwadze, Prezes Urzędu zobowiązał Spółkę do wykonania złożonego przez nią zobowiązania w terminach określonych w pkt A. sentencji niniejszej decyzji.

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

B. Rozstrzygnięcie w pkt B. sentencji decyzji.

Stosownie do art. 28 ust. 3 u.o.k.k. „w decyzji (...) Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań”.

Zgodnie z powołanym przepisem Spółka została zobowiązana do przekazania w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji informacji o stopniu realizacji zobowiązania nałożonego w punkcie A. sentencji decyzji oraz dowodów potwierdzających jego wykonanie.

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

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 uokik w związku z art. 479²⁸ § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 1296 ze zm.) w zw. z art. 3 ustawy z dnia 10 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 2014 r., poz. 945), od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie miesiąca od daty jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Z up. Prezesa Urzędu
Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Zastępca Dyrektora Departamentu
Ochrony Interesów Konsumentów
Łukasz Wroński

Otrzymuje: „Siemaszko” Sp. z o.o., ul. Księcia Wacława I 27D/1, 71-667 Szczecin