



RGD-61-31/13/14/MW AW

Gdańsk, 27.05.2014

DECYZJA Nr 7/2014

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

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów -

po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów:

- 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.) **po uprawdopodobnieniu** stosowania przez przedsiębiorcę: ATRO DEVELOPMENT Spółka komandytowa Adam Kwidzyński i Wspólnicy z siedzibą w Pruszczu Gdańskim praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu w następujących wzorcach umów postanowień o treści:

1) *Umowa deweloperska* (akt notarialny), postanowień o treści:

- a) „Zawarcie umowy przenoszącej własność przedmiotu niniejszej umowy w formie aktu notarialnego nastąpi po całkowitej zapłacie przez Nabywców ceny przedmiotu niniejszej umowy oraz ewentualnych innych należności wynikających z niniejszej umowy (między innymi odsetki)”,
- b) „Nabywca ma prawo do przeniesienia swoich praw i zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy za uprzednią zgodą Dewelopera na piśmie”,
- c) „Strony zobowiązują się do wzajemnego informowania o każdej zmianie adresu pod rygorem zawiadomienia ze skutkiem doręczenia dokonanego pod ostatni znany adres strony”,
- d) „Strony postanawiają, że sądem właściwym do rozpoznania sporów z niniejszej umowy jest sąd powszechny właściwy miejscowo ze względu na siedzibę Dewelopera”,

2) *Umowa rezerwacyjna*, postanowień o treści:

- a) „W przypadku niezawarcia przez Klienta w terminie określonym w § 2 ust. 1 wskazanej tamże umowy, Deweloper zatrzyma, tytułem kary umownej, kwotę kaucji rezerwacyjnej”,
- b) „Strony są zobowiązane do wzajemnego informowania się o każdorazowej zmianie adresu zamieszkania, siedziby lub do korespondencji pod rygorem uznania za skuteczne doręczenia pod uprzednio znany drugiej Stronie adres”,

- uznanych za postanowienia niedozwolone i 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 101),

oraz **po złożeniu zobowiązania** przez ATRO DEVELOPMENT Spółka komandytowa Adam Kwidzyński i Wspólnicy z siedzibą w Pruszczu Gdańskim, do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom zbiorowych interesów konsumentów polegających na usunięciu z treści wzorca pod nazwą: *Umowa deweloperska* postanowień wskazanych w punkcie I. 1) a) b) c) d) oraz z treści wzorca pod nazwą: *Umowa rezerwacyjna* postanowień wskazanych w punkcie I. 2) a) b) sentencji decyzji, **nakłada się** na przedsiębiorcę: ATRO DEVELOPMENT Spółka komandytowa Adam Kwidzyński i Wspólnicy z siedzibą w Pruszczu Gdańskim **obowiązek wykonania powyższego zobowiązania** w terminie dwóch tygodni od uprawomocnienia się 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.), nakłada się na przedsiębiorcę ATRO DEVELOPMENT Spółka komandytowa Adam Kwidzyński i Wspólnicy z siedzibą w Pruszczu Gdańskim, obowiązek przedłożenia, w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się decyzji informacji/dokumentów potwierdzających wykonanie zobowiązania, o którym mowa w punkcie I, tj.:
- 1) przekazania wzorców umowy deweloperskiej i umowy rezerwacyjnej zmienionych zgodnie z przyjętym zobowiązaniem, o którym mowa w punkcie I sentencji decyzji,
 - 2) przekazania projektów aneksów do umów zawartych z konsumentami w oparciu o zakwestionowane wzorce umowy, uwzględniających zmiany umów zgodnie z treścią złożonego zobowiązania oraz przekazania przykładowych pism kierowanych do konsumentów wraz z dowodem ich nadania, potwierdzającego doręczenie dotychczasowym klientom propozycji podpisania aneksu, celem wykazania realizacji zobowiązania, o którym mowa w punkcie I sentencji decyzji.

UZASADNIENIE

- [1] W dniu 10 maja 2013 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wszczął postępowanie wyjaśniające w sprawie wstępnego ustalenia, czy działania wybranych przedsiębiorców prowadzących działalność deweloperską na obszarze właściwości Delegatury UOKiK w Gdańsku, uzasadniają wszczęcie postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Postępowanie wyjaśniające toczyło się w związku z prowadzonym przez Prezesa Urzędu ogólnopolskim badaniem działań deweloperów, w którym kontroli poddano stosowane przez tych przedsiębiorców wzorce umów, jak i stopień przestrzegania przez deweloperów przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377).
- [2] W toku postępowania wyjaśniającego kontrolą objęto m.in. działania i wzorce umów stosowane przez ATRO DEVELOPMENT Spółka komandytowa Adam Kwidzyński i Wspólnicy z siedzibą w Pruszczu Gdańskim (zwaną dalej: Spółką, deweloperem, przedsiębiorcą).
- [3] Prezes Urzędu, w postępowaniu wyjaśniającym ustalił, że przedsiębiorca w zakresie działalności deweloperskiej stosuje m.in. wzorce umów pod nazwą: *Umowa deweloperska* (akt notarialny), *Umowa rezerwacyjna*.
- [4] Analiza przedłożonych przez Spółkę wzorców umów, a także wyjaśnień złożonych przez przedsiębiorcę, wykazała, że niektóre z zapisów zawartych we wzorcach umownych stosowanych przez Spółkę w obrocie z konsumentami, tj. te, które wymieniono w sentencji niniejszej decyzji, mogą pozostawać w sprzeczności z art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.
- [5] Mając na uwadze dokonane ustalenia, Prezes Urzędu wszczął przeciwko przedsiębiorcy: ATRO DEVELOPMENT Spółka komandytowa Adam Kwidzyński i Wspólnicy



z siedzibą w Pruszczu Gdańskim, w dniu 29 listopada 2013 r., postanowieniem nr 381 (dowód: karta nr 1) postępowanie w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu we wzorcach umów postanowień uznanych za postanowienia niedozwolone i wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

- [6] Ustosunkowując się do postawionych zarzutów, Spółka w piśmie z dnia 16 grudnia 2013 r., stanowiącym odpowiedź na zawiadomienie o wszczęciu postępowania, wystąpiła z wnioskiem o wydanie przez Prezesa UOKiK na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów decyzji nakładającej obowiązek wykonania złożonego zobowiązania (dowód: karta nr 13).

MAJĄC NA UWADZE ZEBRANY MATERIAŁ DOWODOWY, PREZES URZĘDU USTALIŁ CO NASTĘPUJE:

- [7] ATRO DEVELOPMENT Spółka komandytowa Adam Kwidzyński i Wspólnicy z siedzibą w Pruszczu Gdańskim wpisana została do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000266513 (dowód: karty nr 5-11).
- [8] Przedmiot działalności Spółki obejmuje m.in.: kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, jak również realizację projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
- [9] W ramach realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego, Spółka zawierata z konsumentami umowy z wykorzystaniem wzorców umów (dowód: karty nr 34-87). Za ustaleniem takim przemawia fakt, iż przedłożone przez Spółkę dokumenty wykorzystywane do zawierania umów z konsumentami, spełniają kryteria pozwalające na ich klasyfikację jako wzorce umowy, tj. charakteryzują się następującymi cechami: są jednostronnie przygotowane przez przedsiębiorcę w celu masowego zawierania umów w obrocie konsumenckim; stanowią zbiór postanowień umowy obejmujących powtarzalne stany faktyczne; określają w sposób jednolity treść zawieranych w przyszłości umów; nie zawierają indywidualizujących danych w celu określenia podmiotu lub przedmiotu umowy i tym samym przeznaczone są na użytek przyszłych umów¹.
- [10] We wzorcu umowy: *Umowa deweloperska* (akt notarialny), przedsiębiorca stosował postanowienia o treści:
- „Zawarcie umowy przenoszącej własność przedmiotu niniejszej umowy w formie aktu notarialnego nastąpi po całkowitej zapłacie przez Nabywców ceny przedmiotu niniejszej umowy oraz ewentualnych innych należności wynikających z niniejszej umowy (między innymi odsetki)”,
 - „Nabywca ma prawo do przeniesienia swoich praw i zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy za uprzednią zgodą Dewelopera na piśmie”,
 - „Strony zobowiązują się do wzajemnego informowania o każdej zmianie adresu pod rygorem zawiadomienia ze skutkiem doręczenia dokonanego pod ostatni znany adres strony”,
 - „Strony postanawiają, że sądem właściwym do rozpoznania sporów z niniejszej umowy jest sąd powszechny właściwy miejscowo ze względu na siedzibę Dewelopera”.

¹ Por. Ł. Wroński, *Umowa deweloperska jako wzór umowy*, (w:) A. Szymańczyk (red.), *Umowa deweloperska w praktyce*, Warszawa 2014, s. 60.



- [11] Spółka wykorzystywała również w obrocie z konsumentami wzorzec pod nazwą: *Umowa rezerwacyjna*, zawierający postanowienia o treści:
- „W przypadku niezawarcia przez Klienta w terminie określonym w § 2 ust. 1 wskazanej tamże umowy, Deweloper zatrzyma, tytułem kary umownej, kwotę kaucji rezerwacyjnej”,
 - „Strony są zobowiązane do wzajemnego informowania się o każdorazowej zmianie adresu zamieszkania, siedziby lub do korespondencji pod rygorem uznania za skuteczne doręczenia pod uprzednio znany drugiej Stronie adres”.
- [12] Wykorzystywane przez Spółkę wzorce umowy zawierają postanowienia, które zdanem Prezesa Urzędu, mogły zostać uznane za tożsame z postanowieniami niedozwolonymi i wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (zwany 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), w tym z następującymi postanowieniami:
- "Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży konkretnego lokalu mieszkalnego jest wywiązanie się przez stronę zobowiązaną do kupna z wszelkich zobowiązań finansowych zgodnie z niniejszą umową, a w szczególności wpłacenie na rachunek bankowy Spółki całej ceny tego lokalu mieszkalnego" (wyrok SOKiK z dnia 27 grudnia 2011 r., sygn. akt: XVII AmC 75/11, pozycja w rejestrze 3664);
 - „Zawarcie Umowy Przyrzeczonej w formie aktu notarialnego nastąpi po całkowitej zapłacie przez Kupującego Ceny Brutto określonej w niniejszej Umowie oraz po uprzednim, odpowiednim uiszczeniu kosztów o których mowa w punktach 10.2 oraz 10.3 niniejszej Umowy, w terminie nie dłuższym niż 6 (sześć) miesięcy od daty uzyskania przez Wykonawcę pozwolenia na użytkowanie" (wyrok SOKiK z dnia 31 sierpnia 2009 r., sygn. akt: XVII AmC 344/09, pozycja w rejestrze 1732);
 - „Kupujący może przenieść na osobę trzecią prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy na warunkach określonych przez Sprzedającego, po uzyskaniu jego zgody wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności czynności wskazanej na wstępie" (wyrok SOKiK z dnia 2 sierpnia 2012 r., sygn. akt: XVII AmC 379/12, pozycja w rejestrze 4279);
 - „Nabywca może dokonać przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy za zgodą spółki" (wyrok SOKiK 17 października 2006 r., sygn. akt: XVII AmC 122/05, pozycja w rejestrze 1501);
 - „W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną" (wyrok SOKiK z dnia 11 lipca 2007 r., sygn. akt: XVII AmC 43/06, pozycja w rejestrze 1207);
 - „W przypadku zwrotu pisma wysłanego na adres podany na wstępie niniejszej umowy bądź na adres korespondencyjny podany przez Nabywcę na piśmie z adnotacją: "nie podjęte w terminie", "adresat nieznan", "adresat zmienił adres" lub inną równoznacznością, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie" (wyrok SOKiK z dnia 17 października 2006 r., sygn. akt: XVII AmC 122/05, pozycja w rejestrze 1500);
 - "Strony postanawiają, że wszelka korespondencja pomiędzy stronami odbywać się będzie za pomocą listów poleconych kierowanych na w/w adresy. Strony zobowiązane są do zgłaszania drugiej stronie każdą zmianę adresu. Strony postanawiają, że w przypadku niewykonania tego zobowiązania korespondencja skierowana na adres wskazany w niniejszej umowie lub ostatni wskazany adres, która nie zostanie odebrana w terminie, uważana będzie za doręczoną z upływem ostatniego dnia, w którym możliwe było jej podjęcie z urzędu pocztowego" (wy-



rok SOKiK z dnia 12 listopada 2007 r., sygn. akt: XVII AmC 113/07, pozycja w rejestrze 1601);

- „Właściwym do rozpoznawania sporów z niniejszej umowy jest Sąd miejscowo właściwy ze względu na siedzibę Inwestora” (wyrok SOKiK z dnia 15 września 2006 r., sygn. akt XVII AmC 118/05, pozycja w rejestrze: 1438),
- „Sądem właściwym do rozpatrywania wszelkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu” (wyrok SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006 r., sygn. akt: XVII AmC 100/05, pozycja w rejestrze 922).
- „Sprzedający może odstąpić od niniejszej umowy i zachować otrzymaną opłatę rezerwacyjną w sytuacji, gdy Kupujący nie przystąpi do podpisania Umowy Developerskiej w terminie, o którym mowa w § 3 ust. 1 i ust. 3 ” (wyrok SOKiK z dnia 14 maja 2009 r., sygn. akt: XVII AmC 235/08, pozycja w rejestrze 1893).

W OPARCIU O USTALONY STAN FAKTYCZNY PREZES URZĘDU ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Interes publiczny:

- [13] Podstawowym warunkiem determinującym rozstrzygnięcie sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest uprzednie ustalenie, czy na skutek działań przedsiębiorcy zagrożony został interes publicznoprawny. Stosownie bowiem do art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zasadniczym jej celem jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Interpretacja pojęcia interesu publicznoprawnego, wymaga odniesienia do ukształtowanego w tym zakresie orzecznictwa, zgodnie z którym naruszenie interesu publicznoprawnego ma miejsce, gdy skutkami działań sprzecznych z przepisami prawa dotknięty został „szerszy krąg uczestników rynku”, a także, gdy działania te wywołują na rynku inne niekorzystne zjawiska (por. wyrok Sądu Najwyższego, III SK 40/07, z dnia 5 czerwca 2008 r.). W przedmiotowym aspekcie, warunkiem koniecznym do zastosowania ustawy jest, aby działanie przedsiębiorcy, któremu zarzucono naruszenie jej przepisów, stanowiło potencjalne zagrożenie interesu publicznego, nie zaś jednostki lub grupy.
- [14] Zdaniem Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy skorzystali lub mogli skorzystać z oferty Spółki dotyczącej zawarcia umowy w oparciu o wzorce zawierające postanowienia o treści zakwestionowanej w toku niniejszego postępowania. Objęte zarzutami działanie przedsiębiorcy wymierzone jest w szeroki krąg uczestników rynku, ponieważ jest ono skierowane do członków określonej zbiorowości tj. wszystkich rzeczywistych i potencjalnych odbiorców świadczonych przez Spółkę usług. W tym stanie rzeczy uznać należy, że w niniejszej sprawie ma miejsce naruszenie przez dewelopera interesu publicznoprawnego, co uzasadnia ocenę jego zachowania na rynku w świetle przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.
- [15] W postępowaniu poprzedzającym wydanie niniejszej decyzji, Spółce postawiono zarzut naruszenia art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.
- [16] Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do art. 24 ust. 2 ww. ustawy przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działania przedsiębiorcy, w szczególności:
- stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa



w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego;

- naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji;
- nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji.

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

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

Status przedsiębiorcy:

[17] Zgodnie z art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów za przedsiębiorcę uważa się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. Z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 672) wynika, że przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna oraz jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, która we własnym imieniu wykonuje działalność gospodarczą.

W przedmiotowej sprawie strona postępowania posiada status przedsiębiorcy. Deweloper jest spółką - osobą prawną, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzącą we własnym imieniu działalność gospodarczą, polegającą m.in. na kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, jak również realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

Mając na uwadze przytoczone przepisy prawa, działania Spółki mogą zatem podlegać kontroli dokonywanej w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

[18] Przedmiotowa decyzja wydana została w oparciu o przepis art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zgodnie z art. 28 ust. 1 powołanej ustawy, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, a przedsiębiorca zobowiąże się do podjęcia określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

[19] Wykładnia przepisu art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów wyraźnie wskazuje, iż dopuszczalność wydania decyzji w oparciu o przedmiotowy przepis ustawy wymaga łącznego spełnienia przesłanek w postaci:

- uprawdopodobnienia w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24,
- zobowiązania się przedsiębiorcy do podjęcia określonych działań zmierzających do zapobieżenia zarzucanym naruszeniom.

[20] Uprawdopodobnienie, iż przedsiębiorca stosuje praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów oznacza, iż równolegle uprawdopodobnienia wymagają przesłanki zakazu z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Stąd też do wydania decyzji zobowiązującej konieczne jest:

- uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów,
- uprawdopodobnienie bezprawności działań przedsiębiorcy,
- złożenie zobowiązania przez przedsiębiorcę.

Uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów:



- [21] Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie definiuje wprost pojęcia zbiorowych interesów konsumentów. W tym zakresie również niezbędne jest pomocnicze odniesienie się do aksjologii ustawy oraz stanowiska judykatury.
- [22] Wskazówki do interpretacji przedmiotowego pojęcia zawiera przepis art. 24 ust. 3 ustawy, który wskazuje, iż nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. W wyroku z dnia 10 kwietnia 2008 roku (sygn. akt: III SK 27/07) Sąd Najwyższy wskazał, iż wystarczające dla stwierdzenia, że ma miejsce naruszenie zbiorowych interesów konsumentów powinno być ustalenie, że zachowanie przedsiębiorcy nie jest podejmowane w stosunku do zindywidualizowanych konsumentów, lecz względem członków danej grupy (określonego kręgu podmiotów) wyodrębnionych spośród ogółu konsumentów za pomocą wspólnego dla nich kryterium. W ww. wyroku Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, iż sformułowanie: „nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów”, należy rozumieć w ten sposób, że liczba indywidualnych konsumentów, których interesy zostały naruszone nie decyduje o tym, czy dana praktyka narusza zbiorowe interesy konsumentów. Praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest bowiem takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalność zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy, do której adresowane są zachowania przedsiębiorcy w taki sposób, iż potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy. Zgodnie z powołanym wyrokiem Sądu Najwyższego przez interes zbiorowy należy rozumieć zatem interes dotyczący konsumentów jako określonej zbiorowości. Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów ma miejsce wówczas, gdy negatywnymi skutkami działań przedsiębiorcy dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku, mających status konsumentów.
- [23] Ponadto, należy przyjąć, że interesem, który podlega ochronie na podstawie art. 24 ustawy jest interes prawny, rozumiany jako określone potrzeby konsumenta uznane przez ustawodawcę za godne ochrony. Działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów wtedy, gdy wywołuje negatywne skutki w sferze ich praw i obowiązków.
- [24] W przedmiotowej sprawie zakwestionowane zachowanie dewelopera dotyczy zbiorowego interesu konsumentów, gdyż skierowane jest do szerokiego ich kręgu. Stosowane praktyki wymierzone są zatem we wszystkich tj. aktualnych i przyszłych nabywców lokali mieszkalnych, będących adresatami usług Spółki. W ocenie Prezesa Urzędu, kwestionowane działania dewelopera mogą godzić w jego klientów, z którymi zawarto umowy na podstawie stosowanych wzorców, jak również w potencjalnych kontrahentów. Nie ulega zatem wątpliwości, iż praktyki Spółki ATRO DEVELOPMENT mogą prowadzić do naruszenia zbiorowego interesu konsumentów.

Uprawdopodobnienie bezprawności działań:

- [25] Przesłankę w postaci bezprawności działania przedsiębiorcy Prezes Urzędu wywodzi z naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zgodnie z przytoczonym przepisem 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 postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego. Omawiana zatem w tym miejscu bezprawność praktyki dotyczy tożsamości odpowiednich postanowień wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. i postanowień wzorców umów stosowanych przez Spółkę ATRO DEVELOPMENT. Zakaz stosowania postanowień niedozwolonych nie ogranicza się bowiem jedynie do



przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień za niedozwolone, lecz rozciąga się również na wszystkich innych przedsiębiorców postępujących się postanowieniami identycznymi, tożsamymi, bowiem art. 479⁴³ Kodeksu postępowania cywilnego prawomocność przedmiotowego wyroku rozszerza - od chwili wpisania wzorca umowy do ww. rejestru - na osoby trzecie.

[26] Wpis określonego postanowienia do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie określonej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Powyższe stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r., sygnatura akt III SZP 3/06, stwierdził, iż „stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów [...]”. Z powołanego wyroku Sądu Najwyższego wynika wprost, iż nie jest konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Za niedozwolone mogą zostać uznane również postanowienia wzorców umów mieszczące się w hipotezie postanowienia wpisanego do rejestru. Stosowanie postanowienia o treści zbliżonej tak samo może bowiem godzić w interesy konsumentów, jak stosowanie postanowienia identycznego z tym, które zostało wpisane do rejestru.

[27] W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienia wzorców umów stosowanych w obrocie z konsumentami przez Spółkę ATRO DEVELOPMENT, są tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień niedozwolonych, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., na podstawie prawomocnych wyroków Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (SOKiK).

[28] Postanowienie zakwestionowane punkcie I. 1) a) o treści:

- „Zawarcie umowy przenoszącej własność przedmiotu niniejszej umowy w formie aktu notarialnego nastąpi po całkowitej zapłacie przez Nabywców ceny przedmiotu niniejszej umowy oraz ewentualnych innych należności wynikających z niniejszej umowy (między innymi odsetki)”,

może wskazywać na tożsamość z postanowieniem uznanym za niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 27 grudnia 2011 r., sygn. akt: XVII AmC 75/11, zamieszczonym w rejestrze pod pozycją 3664, o treści:

- "Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży konkretnego lokalu mieszkalnego jest wywiązanie się przez stronę zobowiązaną do kupna z wszelkich zobowiązań finansowych zgodnie z niniejszą umową, a w szczególności wpłacenie na rachunek bankowy Spółki całej ceny tego lokalu mieszkalnego".

Tożsamość przytoczonego postanowienia stosowanego przez Spółkę zachodzi także z dalszymi klauzulami abuzywnymi, w tym z postanowieniem uznanym za niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 31 sierpnia 2009 r., sygn. akt: XVII AmC 344/09, zamieszczonym w rejestrze pod pozycją 1732 o treści:

- "Zawarcie Umowy Przyrzeczonej w formie aktu notarialnego nastąpi po całkowitej zapłacie przez Kupującego Ceny Brutto określonej w niniejszej Umowie oraz po uprzednim, odpowiednim uiszczeniu kosztów o których mowa w punktach 10.2 oraz 10.3 niniejszej Umowy, w terminie nie dłuższym niż 6 (sześć) miesięcy od daty uzyskania przez Wykonawcę pozwolenia na użytkowanie".

[29] Postanowienie stosowane przez Spółkę przewiduje podpisanie pomiędzy Spółką a kupującym umowy przenoszącej własność przedmiotu niniejszej umowy w formie aktu notarialnego po uregulowaniu przez kupującego wszelkich zobowiązań wynikających z umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu, tj. ceny przedmiotu niniejszej umowy oraz ewentualnych innych należności wynikających z niniejszej umowy



(między innymi odsetki). Podobnie postanowienie wpisane do rejestru pod poz. 3664 uzależnia zawarcie umowy przyrzeczonej od uregulowania wszelkich zobowiązań finansowych pomiędzy przedsiębiorcą a konsumentem. W ocenie SOKiK, użycie szerokiego pojęcia jak „wszelkie należności” (tu: „innych należności”) nie jest sformułowaniem jednoznacznym i jasnym dla konsumenta. Wedle stanowiska Sądu, tak szerokie zdefiniowanie należności może prowadzić do dowolności interpretacyjnej treści umowy przez kontrahenta, co do tego co rozumie przez zapłatę należności przez konsumenta z przedmiotowej umowy. Taka nieprecyzyjność sformułowania, które powinno w sposób jasny odnosić się do zapłaty ceny za lokal, może zatem narazić konsumenta na niemożność oceny czy dokonane przez niego na podstawie zawartej umowy płatności na poczet ceny lokalu, kontrahent uzna za uregulowanie „wszelkich”, czy też „innych” należności.

W ocenie Prezesa Urzędu tak sformułowane postanowienie narusza dobre obyczaje i rażąco narusza interes konsumenta, bowiem wskazane żądanie uregulowania „innych należności” nie ma bezpośredniego związku z wykonaniem przez konsumenta zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży lokalu. Postanowienie wzorca powoduje natomiast, że konsument - nie mając wyboru - godzi się na zapłacenie nawet spornych kwot w celu sprawnego przeniesienia prawa własności.

Ponadto, kwestionowane postanowienie w zakresie opłat jakie musi uiścić konsument, zawiera sformułowanie „ewentualne inne należności”, co wskazuje, iż katalog tych należności jest otwarty i nieograniczony. Z punktu widzenia konsumenta uzależnienie wykonania obowiązku wydania lokalu od zapłaty niejasno i niejednoznacznie określonych należności, których katalog jest otwarty, z pewnością stawia go w bardzo niekorzystnej sytuacji. Niepewność co do możliwości uzyskania dostępu do lokalu może powodować negatywne konsekwencje tak w aspekcie ekonomicznym, jak i w poczynionych planach życiowych konsumenta.

Z uwagi na powyższe, uprawdopodobniono, że zakwestionowane postanowienie, wymienione w pkt I. 2) a) sentencji decyzji, może kształtować prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy, bowiem postanowienie to uzależnia zawarcie umowy sprzedaży lokalu od uiszczenia niejednoznacznie i niejasno określonych opłat przez konsumenta i może być tożsame z ww. klauzulą wpisaną do rejestru pod pozycjami 3664 i 1732.

[30] Kolejne objęte zarzutem bezprawności postanowienie umowne wykorzystywane przez przedsiębiorcę o treści:

- „Nabywca ma prawo do przeniesienia swoich praw i zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy za uprzednią zgodą Dewelopera na piśmie” - tj. postanowienie wskazane w punkcie I. 1) b) sentencji decyzji,

jest zbieżne m.in. z postanowieniem zamieszczonym w rejestrze, o treści:

- „Kupujący może przenieść na osobę trzecią prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy na warunkach określonych przez Sprzedającego, po uzyskaniu jego zgody wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności czynności wskazanej na wstępie” (uznane za postanowienie niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 2 sierpnia 2012 r., sygn. akt: XVII AmC 379/12, poz. 4279).

Wskazana wyżej klauzula zamieszczona w rejestrze pod pozycją 4279, przekłada się również na treść postanowienia w brzmieniu:

- „Nabywca może dokonać przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy za zgodą spółki”, uznanego za postanowienie niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 17 października 2006 r., sygn. akt: XVII AmC 122/05, pozycja numer 1501.

[31] Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, orzekając o abuzywnym charakterze wyżej wskazanych postanowień umownych, wskazał, iż naruszają one uprawnienie konsumenta w zakresie swobodnego dysponowania wierzytelnościami (por. wyroku



SOKiK z dnia 17 października 2006 r., sygn. akt: XVII AmC 122/05). Odwołując się do argumentacji Sądu, przez stosowanie kwestionowanych zapisów umownych przedsiębiorca wykorzystując swoją przewagę kontraktową, uzależnia prawo konsumenta do dokonania przelewu wierzytelności od wyrażenia swojej zgody w tym przedmiocie. W ocenie sądu, kwestionowany zapis de facto pozbawia konsumenta uprawnienia do dokonania przelewu wierzytelności. Okoliczność, iż zakwestionowane postanowienie jest dopuszczalne w świetle art. 509 § 1 k.c. nie zmienia jego oceny jako niedozwolonego postanowienia umownego, należy bowiem pamiętać, iż zastrzeżenie umowne uzależniające dokonanie przelewu wierzytelności od zgody dłużnika stanowi wyjątek od ogólnej zasady, według której wierzyciel może przenieść wierzytelność bez zgody dłużnika. O ile w przypadku dwóch równorzędnych podmiotów dokonanie przewidzianego prawem zastrzeżenia jest w pełni dopuszczalne, o tyle w przypadku umów zawieranych przez profesjonalnie działającego przedsiębiorcę z konsumentem, przy użyciu niepodlegającego negocjacom wzorca umownego, zastosowanie kwestionowanego postanowienia uznać należy za działanie sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumenta (por. wyrok SOKiK z dnia 17 października 2006 r., sygn. akt: XVII AmC 122/05).

W świetle przedstawionej argumentacji Sądu, stosowane przez Spółkę postanowienie pozbawia konsumenta możliwości swobodnego dysponowania wierzytelnościami, zastrzegając m.in., iż przeniesienie praw wynikających z Umowy może nastąpić dopiero za uprzednią zgodą Dewelopera wyrażoną na piśmie.

W związku z tym, uprawdopodobniono tożsamość kwestionowanego postanowienia, wymienionego w punkcie I. 1) b) sentencji decyzji z klauzulami wpisanymi do rejestru pod pozycjami 4279, 1501.

[32] W przedmiotowej sprawie Prezes Urzędu zakwestionował również stosowane przez dewelopera postanowienia o treści:

- „Strony zobowiązują się do wzajemnego informowania o każdej zmianie adresu pod rygorem zawiadomienia ze skutkiem doręczenia dokonanego pod ostatni znany adres strony” - tj. postanowienie wskazane w punkcie I. 1) c) sentencji decyzji,
- „Strony są zobowiązane do wzajemnego informowania się o każdorazowej zmianie adresu zamieszkania, siedziby lub do korespondencji pod rygorem uznania za skuteczne doręczenia pod uprzednio znany drugiej Stronie adres” - tj. postanowienie wskazane w punkcie I. 2) b) sentencji decyzji,

mogą wskazywać na tożsamość z postanowieniem uznanym za niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 16 kwietnia 2007 r., sygn. akt: XVII AmC 43/06, zamieszczonym w rejestrze pod numerem 1207, o treści:

- „W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną”.

Tożsamość przytoczonego postanowienia stosowanego przez Spółkę zachodzi także z dalszymi klauzulami abuzywnymi zamieszczonymi w rejestrze pod pozycjami:

- 1500 o treści: „W przypadku zwrotu pisma wysłanego na adres podany na wstępie niniejszej umowy bądź na adres korespondencyjny podany przez Nabywcę na piśmie z adnotacją: "nie podjęte w terminie", "adresat nieznan", "adresat zmienił adres" lub inną równoznacznością, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie” (wyrok SOKiK z dnia 17 października 2006 r., sygn. akt: XVII AmC 122/05),
- 1601 o treści: „Strony postanawiają, że wszelka korespondencja pomiędzy stronami odbywać się będzie za pomocą listów poleconych kierowanych na w/w adresy. Strony zobowiązane są do zgłaszania drugiej stronie każdą zmianę adresu. Strony postanawiają, że w przypadku niewykonania tego zobowiązania korespondencja skierowana na adres wskazany w niniejszej umowie lub ostatni



wskazany adres, która nie zostanie odebrana w terminie, uważana będzie za doręczoną z upływem ostatniego dnia, w którym możliwe było jej podjęcie z urzędu pocztowego" (wyrok SOKiK z dnia 12 listopada 2007 r., sygn. akt: XVII AmC 113/07).

Art. 385³ pkt 9 k.c. uznaje za niedozwolone postanowienie, które przyznaje kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. W kwestionowanych postanowieniach Spółka zastrzegła, że wysyłanie zawiadomień, w tym także oświadczeń woli, na znany adres konsumenta będzie równoznaczne z ich doręczeniem konsumentowi. Oznacza to, iż tylko Spółka - jako twórca wzorca umowy - *de facto* decyduje o skuteczności doręczeń i wynikających z nich skutków prawnych. Takie działanie narusza standardy prawne wynikające z przepisów Kodeksu cywilnego oraz obowiązujących w obrocie dobrych obyczajów. Stosownie bowiem do treści art. 61 § 1 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W razie wątpliwości, czy oświadczenie zostało złożone prawidłowo, a jego treść wywołuje przewidziane skutki prawne, podmiotem właściwym do rozstrzygnięcia tych kwestii jest sąd powszechny, a nie twórca wzorca, który - korzystając z przewagi kontraktowej - narzuca swoim kontrahentom treść wzorca. Za niedopuszczalne w obrocie, zwłaszcza konsumenckim i sprzeczne z dobrymi obyczajami należy uznać zapisy wprowadzające doręczenie zastępcze lub domniemanie doręczenia, które należą do prawa procesowego i nakładają na osoby trzecie określone obowiązki związane z dostarczeniem stronom postępowania pism procesowych. Są one nałożone w drodze ustawowej i nie mogą być rozszerzane na obrót gospodarczy poprzez postanowienia wzorca umowy. W tym stanie rzeczy należy uznać, że stosowanie analizowanych postanowień może naruszać interesy konsumentów, umożliwiając Spółce działanie w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto może być rozpatrywane jako tożsame - mimo niewielkich różnic semantycznych - z postanowieniami wpisanymi do rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego.

Uwzględniając powyższe należy uznać za uprawdopodobnione, iż zakwestionowane postanowienia, wymienione w pkt I. 1) c) i pkt I. 2) b) sentencji decyzji uznać można za tożsame z powołanymi wyżej postanowieniami wpisanymi do rejestru pod pozycjami 1207, 1500 i 1601, mimo pewnych odmienności wynikających z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotów porównywanych klauzul.

[33] Prezes Urzędu w postępowaniu poprzedzającym wydanie niniejszej decyzji zakwestionował również postanowienie wskazane w punkcie I. 1) d) sentencji decyzji, o treści:

- „Strony postanawiają, że sądem właściwym do rozpoznania sporów z niniejszej umowy jest sąd powszechny właściwy miejscowo ze względu na siedzibę Deweloper”,

które można ocenić jako tożsame z postanowieniami zamieszczonymi w rejestrze o treści:

- „Właściwym do rozpoznawania sporów z niniejszej umowy jest Sąd miejscowo właściwy ze względu na siedzibę Inwestora” (postanowienie uznane za niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 15 września 2006 r., sygn. akt XVII AmC 118/05, pozycja w rejestrze: 1438),
- „Sądem właściwym do rozpatrywania wszelkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu” (postanowienie uznane za niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006 r., sygn. akt: XVII AmC 100/05, pozycja w rejestrze 922).

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wielokrotnie wskazywał na abuzywny charakter przedmiotowych klauzul. W wyroku z dnia 15 września 2006 r., sygn. akt XVII



AmC 118/05 SOKiK uznał, że przedmiotowy zapis spełnia przesłanki art. 385 pkt 23 k.c. gdyż „(...) we wzorcu przewidziano zapis o poddaniu sporu do rozpoznania przez sąd, który nie zawsze będzie właściwy miejscowo. Zapis ten wyłącza możliwość skorzystania z właściwości przemiennej”. W wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r., sygn. akt: XVII AmC 100/05 SOKiK stwierdził, iż przywołane postanowienie „(...) stanowi tzw. klauzulę prorogacyjną i ustala wyłączną właściwość sądu na podstawie siedziby Frontonu do rozpoznania ewentualnych sporów z umowy o wybudowanie budynku i przedwstępnej sprzedaży lokali mieszkalnych i jest sprzeczny z dobrymi obyczajami. (...) wyłączenie zasady właściwości ogólnej i przemiennej sądu może stanowić dodatkową dolegliwość dla kupującego a także ograniczać realizację przysługujących mu uprawnień. Nie jest zasadne twierdzenie Frontonu, iż z racji tego, że kupujący konsumenci są mieszkańcami Krakowa, to w każdej sprawie właściwy będzie sąd w Krakowie. (...) w przedłożonych umowach nie znajduje się zapis, który stanowiłby, że stroną umowy mogą być wyłącznie mieszkańcy Krakowa, Sąd nie znalazł również żadnych innych przesłanek potwierdzających wyłączenie z kręgu potencjalnych klientów Frontonu osób spoza Krakowa”.

Zgodnie z ustawą z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego mówiąc o właściwości miejscowej, można wyróżnić właściwość: ogólną, przemianą i wyłączną. Zasadę w zakresie właściwości miejscowej określa art. 27 § 1 k.p.c. stanowiący, że „Powództwo wytacza się przed sąd pierwszej instancji, w którego okręgu pozwany ma miejsce zamieszkania”. Właściwość wyłączna dotyczy powództw związanych m.in. z prawem rzeczowym na nieruchomości, dziedziczeniem, stosunkami pomiędzy rodzicami i dziećmi. Przepisy dotyczące właściwości przemiennej przewidują możliwość wytoczenia powództwa o ustalenie istnienia umowy, jej wykonania, rozwiązania lub unieważnienia, jak też o odszkodowanie z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, przed sądem właściwym dla miejsca jej wykonania. W razie wątpliwości, miejsce to powinno być stwierdzone dokumentem. Przepisy art. 31 i nast. k.p.c. umożliwiają powodowi dokonanie wyboru pomiędzy sądem właściwości ogólnej, a innym sądem oznaczonym w tych przepisach, w zależności od tego, który sąd jest dla niego dogodniejszy.² Nie jest zatem dopuszczalne narzucenie właściwości przemiennej przez jedną ze stron stosunku prawnego/umowy, a jedynie następczy jej wybór w chwili powstania roszczenia wynikającego z umowy. Artykuł 46 k.p.c. przewiduje możliwość zawarcia tzw. umowy prorogacyjnej, polegającej na tym, że strony mogą umówić się na piśmie o poddanie sądowi pierwszej instancji, który według ustawy nie jest miejscowo właściwy, sporu już wynikłego lub sporów mogących wyniknąć w przyszłości z oznaczonego stosunku prawnego. Sąd ten, jeżeli strony nie postanowiły inaczej, będzie wówczas sądem wyłącznie właściwym. W świetle przytoczonego przepisu możliwe jest odejście od generalnego modelu właściwości ogólnej, jednak tylko wtedy, gdy jest to przedmiotem indywidualnego uzgodnienia umownego. Skuteczność takiej umowy zależy zatem od zgodnego wyrażenia woli stron.

Tak więc w rozpatrywanym przypadku, w sytuacji konieczności rozwiązywania sporu na drodze sądowej w grę wchodzi tylko dwie właściwości, tj. ogólna i przemiana. Według właściwości ogólnej, jeżeli powodem jest konsument, to powództwo powinno zostać wniesione do sądu właściwego dla siedziby przedsiębiorcy (art. 30 k.p.c.). Jeżeli natomiast powodem jest przedsiębiorca, to sądem właściwym jest sąd, w którego okręgu konsument ma miejsce zamieszkania (art. 27 § 1 k.p.c.). W przypadku właściwości przemiennej dotyczącej roszczeń wynikających z zawartej umowy, właściwym będzie sąd miejsca wykonania tej umowy (art. 34 k.p.c.). Tak więc nie w każdym przypadku sądem właściwym będzie sąd właściwy dla siedziby Spółki ATRO DEVELOPMENT, ponieważ jej kontrahenci mogą, np. mieszkać poza miejscem siedziby Spółki.

² Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Pod redakcją K. Piaseckiego, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 1996r., str.164.



Stąd też kwestionowane postanowienie umowne, wymienione w punkcie I. 2) a) sentencji decyzji, uznać można za tożsame z klauzulami wpisanymi do rejestru, gdyż wykazuje ono podobieństwo treści i skutków stosowania. Nie zmieniają tego odmienności w zakresie użytych sformułowań i wyrazów.

[34] W przedmiotowej sprawie Prezes Urzędu zakwestionował również stosowane przez dewelopera postanowienie o treści:

- „W przypadku niezawarcia przez Klienta w terminie określonym w § 2 ust. 1 wskazanej tamże umowy, Deweloper zatrzyma, tytułem kary umownej, kwotę kaucji rezerwacyjnej” - tj. postanowienie wskazane w punkcie I. 2) a) sentencji decyzji,

które może wskazywać zbieżność z postanowieniem uznanym za niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 14 maja 2009 r., sygn. akt: XVII AmC 235/08, zamieszczonym w rejestrze pod numerem 1893, o treści:

- „Sprzedający może odstąpić od niniejszej umowy i zachować otrzymaną opłatę rezerwacyjną w sytuacji, gdy Kupujący nie przystąpi do podpisania Umowy Developerskiej w terminie, o którym mowa w § 3 ust. 1 i ust. 3”.

Postanowienie stosowane przez Spółkę przewiduje nałożenie wyłącznie na konsumenta obowiązek zapłaty kary umownej w wysokości kwoty kaucji rezerwacyjnej na wypadek rezygnacji z zawarcia lub wykonania umowy przenoszącej własność nieruchomości. Postanowienie to jest przykładem asymetrycznego rozłożenia wzajemnych praw i obowiązków pomiędzy strony umowy developerskiej. Asymetria w tym wypadku polega na nałożeniu przez Spółkę kary umownej wyłącznie na konsumenta, przy jednoczesnym nieobciążaniu nią dewelopera. Postanowienie stosowane przez Spółkę wprowadza rażąco dysproporcje w rozłożeniu wzajemnych praw i obowiązków w zakresie kar umownych. W ocenie Sądu stosownie do zasady równości stron umowy, kary umowne - o ile zostały zastrzeżone w umowie - powinny być jednako- we dla dewelopera i konsumenta. Z powyższych względów postanowienie o tożsamej treści zostało uznane przez SOKiK za klauzulę abuzywną wpisaną do rejestru pod numerem 1893, bowiem zgodnie z art. 385¹ § 1 k.c. oraz art. 385³ pkt 16 k.c. niedozwolone są postanowienia umowne, które nakładają wyłącznie na konsumenta obowiązek zapłaty ustalonej sumy na wypadek rezygnacji z zawarcia lub wykonania umowy. Przepis ten nie wyłącza możliwości wprowadzenia do wzorców umów postanowień nakładających na konsumenta obowiązek zapłaty ustalonej sumy na wypadek rezygnacji z zawarcia lub wykonania umowy, lecz nie zezwala, aby taki obowiązek dotyczył go wyłącznie (por. wyrok SOKiK z dnia 11 marca 2002 r. sygn. akt. XVII Amc30/01).

W związku z tym, kwestionowane postanowienie umowne wymienione w punkcie I. 2) a), uznać należy za tożsame z klauzulą wpisaną do rejestru pod pozycją nr 1893.

Uwzględniając powyższe, uprawdopodobniono stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w świetle art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

ZOBOWIĄZANIE PRZEDSIĘBIORCY:

[35] 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, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, a przedsiębiorca zobowiąże się do podjęcia określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.



- [36] W toku przeprowadzonego postępowania Spółka przedstawiła zobowiązanie do podjęcia określonych działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom interesów konsumentów poprzez usunięcie z treści wzorca pod nazwą: *Umowa deweloperska* postanowień wskazanych w punkcie I. 1) a) b) c) d) oraz z treści wzorca pod nazwą: *Umowa rezerwacyjna* postanowień wskazanych w punkcie I. 2) a) b) sentencji decyzji.
- [37] Zdaniem Prezesa UOKiK działania objęte złożonym przez Spółkę zobowiązaniem zmierzają do zapobieżenia zarzucanemu mu naruszeniu art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zmiany stosowanych wzorców w zaproponowany przez przedsiębiorcę sposób, doprowadzą bowiem do wyeliminowania działań powodujących naruszenie prawa.
W związku z tym orzeczono jak w punkcie II sentencji niniejszej decyzji.
- [38] Stosownie do art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji, o jakiej mowa w ust. 1 tego przepisu, Prezes UOKiK nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań. Spółka zobowiązana została do przedłożenia w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się decyzji informacji/dokumentów potwierdzających wykonanie zobowiązania, o którym mowa w punkcie I sentencji decyzji, tj.:
- 1) przekazania wzorców umowy deweloperskiej i umowy rezerwacyjnej zmienionych zgodnie z przyjętym zobowiązaniem, o którym mowa w punkcie I sentencji decyzji,
 - 2) przekazania projektów aneksów do umów zawartych z konsumentami w oparciu o zakwestionowane wzorce umowy, uwzględniających zmiany umów zgodnie z treścią złożonego zobowiązania oraz przekazania przykładowych pism kierowanych do konsumentów, potwierdzających doręczenie dotychczasowym klientom propozycji podpisania aneksu, celem wykazania realizacji zobowiązania, o którym mowa w punkcie I sentencji decyzji.

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

POUCZENIE:

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c. - od niniejszej decyzji przysługuje 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 Gdańsku.

Otrzymuje:

ATRO DEVELOPMENT Spółka komandytowa
Adam Kwidzyński i Wspólnicy
ul. Grunwaldzka 93B
83-000 Pruszcz Gdański