



**PREZES**  
**URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI**  
**I KONSUMENTÓW**  
**DELEGATURA W BYDGOSZCZY**  
ul. Długa 47, 85-034 Bydgoszcz  
Tel. 52 345-56-44, Fax 52 345-56-17  
E-mail: bydgoszcz@uokik.gov.pl

Bydgoszcz, dnia 6 marca 2014 r.

Znak sprawy: RBG-61-44/13/MB-Sz

**DECYZJA Nr RBG – 4/2014**

- I.** Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy – po przeprowadzeniu postępowania w sprawie podejrzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko **Atrium Gajowa 76 Sp. z o.o. Sp. komandytowa z siedzibą w Bydgoszczy**,

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów –

**po uprawdopodobnieniu** stosowania przez **Atrium Gajowa 76 Sp. z o.o. Sp. komandytowa z siedzibą w Bydgoszczy** praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu we wzorcu umowy *Wzór umowy deweloperskiej*, postanowień w brzmieniu:

- a. „ (...) każdorazowo Deweloper zawiadomi Nabywcę o fakcie usunięcia wad w sposób opisany w ust. 1. Jeżeli nabywca w terminie określonym przez dewelopera, nie przystąpi do odbioru po usunięciu wad, przyjmuje się, że Nabywca nie zgłasza żadnych zastrzeżeń, co do sposobu i jakości wykonanych przez Dewelopera prac dotyczących usunięcia wad” - § 8 ust.6 ww. wzorca;
- b. „Zawarcie Umowy Przyrzeczonej nastąpi po spełnieniu przez Nabywcę wszystkich świadczeń pieniężnych, o których mowa w § 4 niniejszej umowy, na poczet Ceny, określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy oraz ewentualnych innych należności wynikających z niniejszej umowy oraz rozliczenia ostatecznego (tj. m.in. odsetek w przypadku wcześniejszej zaległości w płatnościach lub kar umownych oraz kosztów eksploatacyjnych od chwili dokonania odbioru)” - § 10 ust. 2 ww. wzorca;
- c. „Deweloper zobowiązuje się do dokonania czynności organizacyjnych niezbędnych do przygotowania zawarcia Umowy przyrzeczonej zaś wszelkie koszty związane z aktem notarialnym ponosić będzie Nabywca” - § 10 ust. 3 ww. wzorca;

- d. „Ewentualne spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozpatrywane będą przez właściwe rzeczowo sądy powszechne dla miasta Bydgoszczy” - § 9 ust. 6 ww. wzorca;
- e. „(...) Strony postanawiają, że dopuszczają różnice w rzeczywistej powierzchni lokalu i/lub Pomieszczeń przynależnych w stosunku do powierzchni określonej w niniejszej umowie mogą mieścić się w przedziale – 1% do +1% i nie będą stanowić istotnej zmiany świadczenia Dewelopera. W przypadku wystąpienia większych różnic i konieczności dokonania dopłat z tego tytułu przez Nabywcę, Nabywca będzie miał prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 14 dni kalendarzowych od otrzymania od dewelopera zawiadomienia o korekcie Ceny wywołanej taką różnicą” - § 3 ust. 4 ww. wzorca;
- f. „Strony zgodnie postanawiają, że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości/lub prawo własności budynków na niej wzniesionych, w tym Budynku mogą zostać obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi, w szczególności nieodpłatnymi służebnościami lub prawami użytkowania na rzecz Dewelopera lub innego podmiotu powiązanego z Deweloperem, które będą uprawniać do umieszczenia na ich koszt na zewnątrz budynków wznoszonych na Nieruchomości, reklam, znaków firmowych dewelopera lub podmiotów trzecich oraz innych urządzeń z zachowaniem przepisów prawa budowlanego. Urządzenia, reklamy i znaki firmowe, o których mowa w ust. 5 będą stanowiły własność dewelopera lub deweloper będzie miał inny tytuł prawny do dysponowania nimi i będą one na rzecz Dewelopera nieodpłatnie umieszczane i użytkowane. Deweloper będzie jedynie pokrywał koszty konserwacji tych urządzeń, reklam, znaków firmowych oraz koszty wykorzystanej energii elektrycznej, na podstawie odrębnego porozumienia,,- § 7 ust. 5 i 6 ww. wzorca;
- g. „Nabywca nie może przenieść wierzytelności wynikających z niniejszej umowy bez zgody Dewelopera” - § 14 ww. wzorca;

które mogą stanowić postanowienia umowne wpisane – na podstawie art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeksu postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.) – do Rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone, co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

**i po zobowiązaniu przez Atrium Gajowa 76 Sp. z o.o. Sp. komandytowa z siedzibą w Bydgoszczy do zaniechania tych działań poprzez:**

**a) w zakresie zarzutu z punktu I.a, usunięcie kwestionowanego postanowienia i zamieszczenie we wzorcu umowy postanowienia, o treści:**

*„Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu odbioru usunąć uznane wady Lokalu lub praw wyłącznych. Jeżeli deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wad w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Każdorazowo Deweloper zawiadomi Nabywcę o fakcie usunięcia wad w sposób opisany w ust. 1”;*

**b) w zakresie zarzutu z punktu I.b, usunięcie kwestionowanego postanowienia**

**i zamieszczenie we wzorcu umowy postanowienia, o treści:**

*„Zawarcie Umowy Przyrzeczonej nastąpi po zapłacie przez Nabywcę całej kwoty należnej Deweloperowi tytułem Ceny z uwzględnieniem jej ewentualnej zmiany w przypadku opisanym w § 3 ust. 3 oraz ewentualnych wymagalnych zobowiązań wobec Dewelopera wynikających z niniejszej umowy z tytułu:*

- 1) odsetek, o których mowa w § 4 ust. 9;*
- 2) rozliczenia kosztu uzgodnionych z Deweloperem zmian Lokalu, jego standardu lub wykończenia (robót dodatkowych, zamiennych, zaniechanych)”;*

**c) w zakresie zarzutu z punktu I.c, usunięcie kwestionowanego postanowienia i zamieszczenie we wzorcu umowy postanowienia, o treści:**

*„Deweloper zobowiązuje się do dokonania czynności organizacyjnych niezbędnych do przygotowania i zawarcia Umowy przyrzeczonej. Koszt wynagrodzenia notariusza taksy notarialnej od zawarcia Umowy przyrzeczonej, koszt opłat sądowych dotyczących założenia księgi wieczystej dla Lokalu i wpisów w księgach wieczystych praw nabywcy lub jego wierzycieli oraz koszt pełnomocnictwa, o którym mowa w § 6 ust. 6 i koszt ustalenia opisanego w ust. 5 sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej oraz ujawnienia go w Księgach Wieczystych ponosić będzie Nabywca”;*

**d) w zakresie zarzutu z punktu I.d, usunięcie kwestionowanego postanowienia i zamieszczenie we wzorcu umowy postanowienia, o treści:**

*„Ewentualne spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozpatrywane będą przez właściwe rzeczowo sądy powszechne”;*

**e) w zakresie zarzutu z punktu I.e, usunięcie kwestionowanego postanowienia;**

**f) w zakresie zarzutu z punktu I.f, usunięcie kwestionowanego postanowienia i zamieszczenie we wzorcu umowy postanowienia, o treści:**

*„Strony zgodnie postanawiają, że Nieruchomość zostanie obciążona prawem użytkowania na rzecz Dewelopera albo Spółki z nim powiązanej uprawniającym do umieszczania i utrzymania bez odrębnego wynagrodzenia na elewacji zewnętrznej budynków wznoszonych na Nieruchomości przez 5 (pięć) lat od oddania do użytkowania Budynku znaku słowno-graficznego (logo) grupy spółek Dewelopera „Arkada Invest”. Wynagrodzenie z tego tytułu zostało uwzględnione w Cenie. Projekt logo i jego wizualizacja na Budynku określa Prospekt.”*

*„Nabywca oświadcza, że niniejszym wyraża zgodę na dokonanie przez Dewelopera podziałów do używania (podział quod usum) zapewniających korzystanie z oznaczonych części Nieruchomości przez innych nabywców lokali w budynkach wzniesionych na Nieruchomości, którzy zgodnie z dokonanym podziałem do używania uzyskają prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych w Garażu lub z naziemnych miejsc postojowych, lub z tarasów na dachach budynków dostępnych bezpośrednio z lokali lub z tarasów naziemnych z wydzielonym żywopłotem fragmentem trawnika lub korzystania z części elewacji zewnętrznej budynku przyległej do lokali użytkowych poprzez umieszczanie na niej i utrzymanie reklam, znaków firmowych oraz innych podobnych urządzeń, z prawem przenoszenia tych praw na rzecz innych*

współwłaścicieli nieruchomości wspólnej bez konieczności uzyskania zgody pozostałych współwłaścicieli.”

**g) w zakresie zarzutu z punktu I.g, usunięcie kwestionowanego postanowienia;**

**nakłada się obowiązek wykonania tego zobowiązania w terminie 2 tygodni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.**

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

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów –

**nakłada się na Atrium Gajowa 76 Sp. z o.o. Sp. komandytowa z siedzibą w Bydgoszczy obowiązek złożenia do dnia 31 maja 2014 r. sprawozdania z realizacji przyjętego zobowiązania, w szczególności poprzez:**

- a) przedłożenie wzorca umowy *Wzór umowy deweloperskiej*, zmienionego zgodnie z przyjętym zobowiązaniem,
- b) przedłożenie 10 umów zawartych w oparciu o ww. wzorzec umowy, zmieniony zgodnie z wyżej przyjętym zobowiązaniem, o ile umowy takie zostaną zawarte.

## UZASADNIENIE

W dniu 19 kwietnia 2013 r. Postanowieniem Nr RBG-87/2013 – Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes UOKiK lub organ ochrony konsumentów) wszczął z urzędu postępowanie wyjaśniające mające na celu wstępne ustalenie, czy na skutek działań przedsiębiorców prowadzących działalność deweloperską nastąpiło naruszenie chronionych prawem interesów konsumentów uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz wstępne ustalenie czy miało miejsce naruszenie chronionych prawem interesów konsumentów uzasadniające podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach.

Mając na uwadze dokonane na etapie postępowania wyjaśniającego ustalenia, Prezes UOKiK wszczął w dniu 6 listopada 2013 r. – Postanowieniem Nr RBG-277/2013 – postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Atrium Gajowa 76 Sp. z o.o. Sp. komandytowa z siedzibą w Bydgoszczy (dalej: Atrium, Spółka) praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów opisanych w sentencji niniejszej decyzji.

W odpowiedzi na postanowienie o wszczęciu postępowania w sprawie podejrzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, pismem z dnia 21 listopada 2013 r. Spółka wniosła o wydanie decyzji zobowiązującej na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów oraz przedłożyła treść zobowiązania. Spółka zobowiązała się do zastąpienia treści

kwestionowanych przez Prezesa UOKiK postanowień, odpowiednimi zapisami w nowym brzmieniu lub ich wykreślenia.

Prezes UOKiK zawiadomił Spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy (pismo z dnia 24 stycznia 2014 r.). Spółka skorzystała z powyższego uprawnienia do zapoznania się z aktami postępowania.

### **W toku niniejszego postępowania Prezes UOKiK ustalił, co następuje:**

Atrium Gajowa 76 Sp. z o.o. Sp. komandytowa z siedzibą w Bydgoszczy (dalej: Atrium, Spółka) jest przedsiębiorcą wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000415594 (data rejestracji: 26 marca 2012 r.). Przedmiotem faktycznie wykonywanej działalności są m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

W ramach prowadzonej działalności Spółka zawiera z konsumentami umowy, posługując się wzorcem umowy *Wzór umowy deweloperskiej*, który zawiera postanowienia, o treści:

- a. *„(...) każdorazowo Deweloper zawiadomi Nabywcę o fakcie usunięcia wad w sposób opisany w ust. 1. Jeżeli nabywca w terminie określonym przez dewelopera, nie przystąpi do odbioru po usunięciu wad, przyjmuje się, że Nabywca nie zgłasza żadnych zastrzeżeń, co do sposobu i jakości wykonanych przez Dewelopera prac dotyczących usunięcia wad”- § 8 ust.6 ww. wzorca;*
- b. *„Zawarcie Umowy Przynależnej nastąpi po spełnieniu przez Nabywcę wszystkich świadczeń pieniężnych, o których mowa w § 4 niniejszej umowy , na poczet Ceny, określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy oraz ewentualnych innych należności wynikających z niniejszej umowy oraz rozliczenia ostatecznego (tj. m.in. odsetek w przypadku wcześniejszej zaległości w płatnościach lub kar umownych oraz kosztów eksploatacyjnych od chwili dokonania odbioru)” - § 10 ust. 2 ww. wzorca;*
- c. *„Deweloper zobowiązuje się do dokonania czynności organizacyjnych niezbędnych do przygotowania zawarcia Umowy przynależnej zaś wszelkie koszty związane z aktem notarialnym ponosić będzie Nabywca” - § 10 ust. 3 ww. wzorca;*
- d. *„Ewentualne spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozpatrywane będą przez właściwe rzeczowo sądy powszechne dla miasta Bydgoszczy” - § 9 ust. 6 ww. wzorca;*
- e. *„(...) Strony postanawiają, że dopuszczają różnice w rzeczywistej powierzchni lokalu i/lub Pomieszczeń przynależnych w stosunku do powierzchni określonej w niniejszej umowie mogą mieścić się w przedziale – 1% do +1% i nie będą stanowić istotnej zmiany świadczenia Dewelopera. W przypadku wystąpienia większych różnic i konieczności dokonania dopłat z tego tytułu przez Nabywcę, Nabywca będzie miał prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 14 dni kalendarzowych od otrzymania od dewelopera zawiadomienia o korekcie Ceny wywołanej taką różnicą” - § 3 ust. 4 ww. wzorca;*
- f. *„Strony zgodnie postanawiają, że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości/lub prawo własności budynków na niej wzniesionych, w tym Budynku mogą zostać obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi, w szczególności nieodpłatnymi*

szużebnościami lub prawami użytkowania na rzecz Dewelopera lub innego podmiotu powiązanego z Deweloperem, które będą uprawniać do umieszczenia na ich koszt na zewnątrz budynków wznoszonych na Nieruchomości, reklam, znaków firmowych dewelopera lub podmiotów trzecich oraz innych urządzeń z zachowaniem przepisów prawa budowlanego.

Urządzenia, reklamy i znaki firmowe, o których mowa w ust. 5 będą stanowiły własność dewelopera lub deweloper będzie miał inny tytuł prawny do dysponowania nimi i będą one na rzecz Dewelopera nieodpłatnie umieszczane i użytkowane. Deweloper będzie jedynie pokrywał koszty konserwacji tych urządzeń, reklam, znaków firmowych oraz koszty wykorzystanej energii elektrycznej, na podstawie odrębnego porozumienia.,- § 7 ust. 5 i 6 ww. wzorca;

g. „Nabywca nie może przenieść wierzytelności wynikających z niniejszej umowy bez zgody Dewelopera” - § 14 ww. wzorca;  
(dowód: karta...)

**W oparciu o ustalony powyżej stan faktyczny Prezes UOKiK zważył, co następuje:**

### ***Interes publiczny***

Prezes UOKiK, zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów [dalej: *ustawa o ochronie (...)*], podejmuje się ochrony interesów konsumentów wyłącznie w interesie publicznym, tzn. wtedy, gdy daną praktyką przedsiębiorcy może być dotknięty każdy konsument w analogicznych okolicznościach.<sup>1</sup> Warunkiem koniecznym do uruchomienia instrumentów określonych w tej ustawie 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 Atrium praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu postanowień umownych wpisanych – na podstawie art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeksu postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.) – do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone (dalej również: rejestr).

Praktyki te mogły dotyczyć wszystkich potencjalnych klientów Spółki, którzy chcieliby skorzystać z jej oferty i zawrzeć umowę deweloperską.

Oznacza to *de facto*, że przedmiotowe praktyki mogłyby dotyczyć nieokreślonego z góry kręgu adresatów. Uznać wobec tego należy, iż niniejsze postępowanie prowadzone było w interesie publicznym.

### ***Przedsiębiorca***

Przepisy art. 4 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)* w zw. z art. 4 ust. 1 *ustawy o swobodzie działalności gospodarczej* (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz.672) definiują przedsiębiorcę jako osobę fizyczną, osobę prawną i jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonującą we własnym imieniu działalność

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

gospodarczą – czyli zgodnie z art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej zarobkową działalność wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową a także zawodową, wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły – a także mającą charakter zarobkowy.

Atrium jest osobą prawną wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego. Prowadzona przez nie działalność wykonywana jest w sposób zorganizowany, ciągły i ma charakter zarobkowy. Wobec powyższego Spółka jest przedsiębiorcą w rozumieniu ww. ustawy o ochronie (...), a co za tym idzie jej działania mogą być poddane ocenie w toku postępowania przed Prezesem UOKiK.

### ***Przesłanki wydania decyzji zobowiązującej z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów***

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie (...), jeżeli w toku postępowania przed Prezesem UOKiK w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania – że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 ustawy o ochronie (...), jednak zobowiąże się on do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes UOKiK może w drodze decyzji nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

Istota decyzji zobowiązującej polega na quasi-porozumieniu się przedsiębiorcy z Prezesem UOKiK co do sposobu załatwienia sprawy, będącej przedmiotem postępowania. Porozumienie to opiera się na pośrednim przyznaniu się przedsiębiorcy do naruszenia zbiorowych interesów konsumentów i zobowiązaniu się do określonego zachowania, które ma prowadzić do zakończenia tych naruszeń i zapobieżenia im w przyszłości, w zamian za odstąpienie Prezesa UOKiK od wydania decyzji z art. 26 lub 27 ustawy o ochronie (...), stwierdzającej fakt naruszenia zakazu z art. 24 ust.1 ustawy o ochronie (...) oraz od nałożenia kary pieniężnej na przedsiębiorcę.<sup>2</sup>

Analiza przepisu art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie (...) pozwala jednoznacznie stwierdzić, że Prezes UOKiK 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 ww. ustawy,
- zobowiązania przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom.

Uprawdopodobnienie (*semiplena probatio*) oznacza, że na korzyść Strony postępowania (przedsiębiorcy) odstąpiono od udowodnienia określonych faktów na rzecz uprawdopodobnienia – na podstawie okoliczności sprawy, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania, że stosuje on określoną w art. 24 ustawy o ochronie (...) praktykę.<sup>3</sup>

Uprawdopodobnienia wymagają wszystkie przesłanki zakazu z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie (...) łącznie.

---

<sup>2</sup> D. Miąsik [w:] T. Skoczny (red.), *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów Komentarz*, Warszawa 2009r., s. 1048.

<sup>3</sup> M. Sieradzka [w:] K.Kohutek, M.Sieradzka, *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 681.

W świetle powyższego, stwierdzić należy, że do wydania decyzji zobowiązującej konieczne jest wystąpienie następujących przesłanek:

- 1) uprawdopodobnienie bezprawności działania przedsiębiorcy,**
- 2) uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowego interesu konsumentów,**
- 3) złożenie zobowiązania przez przedsiębiorcę.**

### ***Uprawdopodobnienie bezprawności działania***

W niniejszym postępowaniu uprawdopodobnienia wymaga zarzut określony w punkcie I postanowienia nr RBG-277/2013, cytowany na wstępie decyzji.

### **Ad I**

W świetle przepisu art. 24 *ustawy o ochronie (...)* zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. 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. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.).

Należy w tym miejscu wskazać, iż wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej (art. 479<sup>36</sup> – 479<sup>45</sup> k.p.c.), której dokonuje się niezależnie od tego, czy wzorzec był, czy też nie był zastosowany w konkretnej umowie. Kontrola taka obejmuje klauzule pojedyncze lub zbiorowe (cały wzorzec lub jego fragment). Oceny postanowień w wypadku kontroli abstrakcyjnej dokonuje Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wyłącznie do kompetencji tego Sądu należy uznanie postanowień wzorców umownych za niedozwolone. Przepis art. 479<sup>43</sup> k.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania wzorca umowy do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c., prowadzonego przez Prezesa Urzędu. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w ww. rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Powyższe stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06) stwierdził, iż „(...) *stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)*”. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) *praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a u.o.k.ik. (obecnie art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i 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 (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a u.o.k.ik. znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)

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

Powyższe oznacza, że stosowanie w obrocie z konsumentami postanowień, które zostały wpisane do rejestru jest działaniem bezprawnym.

### **Ad I.a**

W opinii Prezesa UOKiK, postanowienie umowne o treści wskazanej w pkt I.a niniejszej decyzji, może mieścić się w hipotezie klauzuli zamieszczonej pod poz. 364, w brzmieniu: „*W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury*” (vide wyrok SOKiK z dnia 22 listopada 2014 r., sygn. akt: XVII Amc 55/03), pod poz. 2414, o treści: „*§ 6 ust 7 " W przypadku, gdy kupujący nie stawia się na termin odbioru "pousterkowego" lub stawia się ale odmówi odbioru mimo braku wad sprzedawca dokona samodzielnie odbioru lokalu przysyłając kupującemu protokół odbioru, zaś kupujący nie ma prawa uchylić się od skutków prawnych tak dokonanego odbioru ani domagać się prawnego dokonania czynności odbioru w jego obecności*” (wyrok SOKiK z dnia 10 marca 2010 r., sygn. akt XVII AmC 1161/09).

Zdaniem SOKiK, powyższe klauzule są sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszają interesy konsumentów. Postanowienia tego rodzaju pozbawiają bowiem konsumenta uprawnienia do odmowy przyjęcia świadczenia niezgodnego z umową, zgłoszenia zastrzeżeń do świadczenia, a także przyznaje przedsiębiorcy uprawnienie do wiążącego strony orzeczenia o niewadliwości swojego świadczenia oraz zasadności roszczeń konsumenta, w konsekwencji czego deweloper może zwolnić się od odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy wobec konsumenta.

Wskazać również należy, że zazwyczaj od daty odbioru lokalu konsument zobowiązany jest ponosić ciężary jego utrzymania, tym samym zgodnie z powyższymi postanowieniami, konsument mimo tego, że świadczenia nie przyjmie, będzie zmuszony opłacać lokal.

Z uwagi na powyższe, kwestionowane postanowienie może kształtować prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszać jego interesy, bowiem pozbawiają konsumenta możliwości zgłoszenia zastrzeżeń do świadczenia dewelopera i może być tożsame z ww. klauzulami wpisanymi do Rejestru.

### **Ad I.b**

W ocenie Prezesa UOKiK, postanowienia wskazane w pkt I.b niniejszej decyzji może mieścić się w hipotezie klauzuli zamieszczonej pod poz. 3664, w brzmieniu: "*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" (vide wyrok SOKiK z dnia 27 grudnia 2011 r., sygn. akt: XVII Amc 75/11).

W ocenie SOKiK, użycie szerokiego pojęcia jak „wszelkie należności” (tu: „wszystkie”) nie jest sformułowaniem jednoznacznym i jasnym dla konsumenta. W ocenie 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, a zwłaszcza zachodzi w jego ocenie przesłanka do wykonania przyjętego na siebie obowiązku wydania lokalu. 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 „wszystkich” należności. Ponadto, kwestionowane postanowienie zawiera sformułowanie „m.in.” odnoszącego się do należności jakie musi uiścić konsument, co powoduje iż ich katalog jest otwarty i nieograniczony. Z punktu widzenia konsumenta uzależnienie wykonania obowiązku wydania lokalu od niejasnego, niejednoznacznego warunku oraz wskazania otwartego katalogu należności 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 poczynionych planach życiowych konsumenta.

Z uwagi na powyższe, zakwestionowane postanowienie wzorca umownego *Umowa deweloperska* może kształtować prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszają jego interesy, bowiem uzależnia zawarcie umowy przyrzeczonej od uiszczenia niejednoznacznie i niejasno określonych opłat przez konsumenta i może być tożsame z ww. klauzulą wpisaną do Rejestru.

### **Ad I.c**

W ocenie Prezesa UOKiK, postanowienia wskazane w pkt I.c niniejszej decyzji może mieścić się w hipotezie klauzuli zamieszczonej pod poz. **3365** Rejestru, o treści: *"Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.) (§ 10 wzorca)"* (wyrok SOKiK z dnia 20 października 2010 r., Sygn. akt XVII Amc 1333/10).

W ocenie SOKiK, tego rodzaju zapisy są sprzeczne z dobrymi obyczajami i naruszają interesy konsumentów, albowiem w sposób niejasny kształtują koszty, które ma ponieść konsument w związku z zawarciem umowy. Katalog opisany w ww. postanowieniach jest otwarty (sformułowanie „itp.”, „wszelkie koszty”), co może narazić klienta dewelopera na koszty, którymi nie powinien być obciążony, jak chociażby kosztami wypisu aktu notarialnego dla dewelopera. Dobry obyczaj wymaga, aby każda ze stron ponosiła tylko i wyłącznie koszty umowy zwyczajowo przyjęte lub wynikające z treści obowiązujących przepisów i nie można kosztów jednej strony przerzucać na stronę drugą albowiem godzi to w jej interesy.

Z uwagi na powyższe, kwestionowane postanowienie może kształtować prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszają jego interesy, bowiem obciąża konsumenta kosztami, które ponieść powinien deweloper i może być tożsame z ww. klauzulą wpisaną do Rejestru.

## Ad I.d

W ocenie Prezesa UOKiK, postanowienia wskazane w pkt I.d niniejszej decyzji może mieścić się w hipotezie klauzuli zamieszczonej pod poz. **913** Rejestru, o treści: „*W razie sporu Sądem właściwym dla jego rozstrzygnięcia będzie Sąd w Olsztynie*” (wyrok SOKiK z dnia 18 września 2006 r., Sygn. akt XVII Amc 91/05), pod poz. **1290** Rejestru, o treści: „*Ustala się jako miejscowo właściwy do rozstrzygnięcia ewentualnych sporów Sąd we Wrocławiu*” (wyrok SOKiK z dnia 6 września 2007 r., sygn. akt XVII AmC 115/07), pod poz. **1674** Rejestru o treści: „*Wszelkie spory prawne będzie rozwiązywał Sąd właściwy w Warszawie.*” (wyrok SOKiK z dnia 24 kwietnia 2009 r., sygn. akt XVII AmC 186/09).

W ocenie SOKiK klauzule o tej treści kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Wypełnia to znamiona klauzuli, o której mowa w art. 385<sup>3</sup> pkt 23 k.c., zgodnie z którą za niedozwolone postanowienie umowne uważa się takie, które wyłącza jurysdykcję sądów polskich lub poddaje pod rozstrzygnięcie sądu polubownego polskiego lub zagranicznego albo innego organu, a także narzuca rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy ze względu na miejsce zamieszkania lub siedzibę pozwanego.

Kwestionowane postanowienie zmienia tą zasadę na niekorzyść konsumenta. Zgodnie bowiem z art. 27 k.p.c. powództwo wytacza się przed sądem właściwym ze względu na miejsce zamieszkania lub siedzibę pozwanego. Zmiana właściwości sądu, choć dopuszczalna (w sprawach konsumenckich przepisy kodeksu postępowania cywilnego nie zastrzegają właściwości wyłącznej), może być klauzulą zakazaną z uwagi na konieczność prowadzenia procesu w odległej od miejsca zamieszkania konsumenta miejscowości. Fakt taki powoduje utrudnienia w dojazdach do sądu, a tym samym w prowadzeniu obrony. Ponadto, należy wskazać, że nie można z góry określić, która strona w sporze będzie powodem, a która pozwanym, co przekłada się, przede wszystkim, na możliwość wszczęcia postępowania sądowego zgodnie z zasadami określonymi w art. 34 k.p.c.

Z uwagi na powyższe, kwestionowane postanowienie może kształtować prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszać jego interesy, bowiem narzucają rozpoznanie sprawy przez sąd właściwy dla siedziby przedsiębiorcy (sąd w Bydgoszczy) i może być tożsame z ww. klauzulami wpisanymi do Rejestru.

## Ad I.e

W opinii Prezesa UOKiK, postanowienia wskazane w pkt I.e niniejszej decyzji może być tożsama z treścią postanowień wpisanych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod poz. **2163** Rejestru, o treści: „*Strony uzgadniają, iż różnica wynosząca ± 3% (trzy procent) pomiędzy rzeczywistą powierzchnią Apartamentu ustaloną w sposób określony w niniejszym artykule, a powierzchnią Apartamentu wskazaną w niniejszej Umowie jest dopuszczalna i nie będzie stanowić podstawy do korekty Ceny*” (wyrok SOKiK z dnia 16 września 2009 r., Sygn. akt XVII Amc 350/09), pod poz. **3665** Rejestru, o treści: „*Stronie zobowiązanej do kupna przysługuje prawo do odstąpienia od zakupu danego lokalu mieszkalnego w terminie do 3 dni po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego w przypadku, gdyby powierzchnia przedmiotowego lokalu mieszkalnego różniła się od powierzchni zakładanej w projekcie o więcej niż +/- 5%*” (wyrok SOKiK z dnia 27 grudnia 2011 r., Sygn. akt XVII Amc 71/11).

W ocenie SOKiK, tego rodzaju klauzule należy uznać za niedozwolone. Nie znajduje, zdaniem Sądu, żadnego uzasadnienia możliwość zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego na mniejszą bez korekty ceny. Argument, iż wystąpienie różnic na poziomie +/- 3% (tu: +/-

1%) „działa w obie strony” Sąd uznał za bezzasadny, albowiem tak skonstruowane postanowienie powoduje, iż finalnie to konsumenci ponoszą cenę takiego odstępstwa.

Sąd stwierdził również, iż takim postanowieniem umownym na konsumentów przerzucane jest gospodarcze ryzyko zaistnienia choćby spowodowanych względami technologicznymi odstępstw w zakresie metrażu lokali, podczas gdy winno ono obciążać przedsiębiorcę. Ograniczenie prawa konsumenta do żądania obniżenia ceny, czy też możliwości odstąpienia przezeń od umowy (ta bowiem przewidziana jest jedynie dla odstępstw większych niż +/- 3%, w kwestionowanym przez Prezesa UOKiK postanowieniu: +/- 1% ) oznacza zatem tylko przerzucenie ciężaru ryzyka proces w budowy właśnie na niego, w sposób rażąco naruszający jego interesy, albowiem pozbawiający konsumenta możliwości podjęcia suwerennej decyzji co do tego, czy chce kontynuować zawartą umowę.

W ocenie Sądu, postanowienie umowne przewidujące obowiązek zapłaty niezmienną cenę w wypadku, gdy świadczenie wzajemne w postaci lokalu jest niepełnowartościowe (lokal jest mniejszy niż miał być zgodnie z umową) jest niedopuszczalne. Sąd stoi na stanowisku, iż uznanie dopuszczalności stosowania tego rodzaju postanowień mogłoby prowadzić do celowego zaniżania przez przedsiębiorców powierzchni lokali, celem maksymalizacji wyniku finansowego.

Z uwagi na powyższe, kwestionowane postanowienie może kształtować prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszają jego interesy, bowiem przewiduje zmianę powierzchni lokalu na niższą bez rozliczenia z konsumentem oraz ogranicza prawo konsumenta do odstąpienia od umowy w przypadku wystąpienia zmian w powierzchni lokalu i może być tożsame z ww. klauzulami wpisanymi do Rejestru.

#### **Ad I.f**

W opinii Prezesa UOKiK, postanowienia wskazane w pkt I.f niniejszej decyzji może być tożsama z treścią postanowień wpisanych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod poz. 3533 Rejestru, o treści: *"Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń określonych w art. 12 Ustawy"* (wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., Sygn. akt XVII Amc 2051/09).

Zdaniem SOKiK<sup>4</sup> tego rodzaju postanowienie stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., bowiem kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Sąd stwierdził, iż wskazana klauzula wprowadza dla dewelopera nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej, przez co wyklucza zagwarantowane w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali prawo właściciela lokalu do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, w tym wynikające z art. 12 ust. 2 powołanej ustawy prawo pobierania pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej m.in. na pokrycie wydatków związanych z jej utrzymaniem, przypadających właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. Z tego

---

<sup>4</sup> Por. wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 19 grudnia 2011 r., sygn. akt VI ACa 630/11.

względu na podstawie omawianego postanowienia konsumenci mieliby jednak zrezygnować ze swoich ustawowych uprawnień. Wbrew powyższym zapisom ustawy deweloper, mimo iż nie będzie już właścicielem budynku, gwarantuje sobie nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej.

Z kolei, w związku z możliwością przekazania tej części nieruchomości wspólnej do korzystania przez inne podmioty, w praktyce to deweloper będzie pobierać pożytki z tego tytułu przy jednoczesnym nieponoszeniu przez niego żadnych obciążeń na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Wobec powyższego Sąd uznał, iż przedmiotowe postanowienie uniemożliwia konsumentom będącym właścicielami lokali wykonywanie praw właścicielskich wynikających z przepisów ustawy o własności lokali. Konsumentom zostaje z góry narzucony sposób zagospodarowania tej części nieruchomości i rezygnacja z ewentualnych zysków powstałych z tytułu eksploatacji, bez prawa podejmowania decyzji w tym względzie.

Z uwagi na powyższe, kwestionowane postanowienie może kształtować prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszają jego interesy, bowiem pozbawia konsumentów wykonywania przysługujących im praw właścicielskich i może być tożsame z ww. klauzulą wpisaną do Rejestru.

### **Ad I.g**

W opinii Prezesa UOKiK, postanowienia wskazane w pkt I.g niniejszej decyzji może być tożsama z treścią postanowień wpisanych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod poz. **1501** Rejestru, o treści: „*Nabywca może dokonać przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy za zgodą spółki.*” (wyrok SOKiK z dnia 17 października 2006 r., Sygn. akt XVII Amc 122/05), pod poz. **3802** Rejestru, o treści: „*Strony zgodnie oświadczają, że przelew przez Klienta jakiegokolwiek jego wierzytelności, wynikającej lub mogącej powstać z niniejszej umowy, nie może nastąpić bez pisemnej zgody SEMEKO, zastrzeżonej pod rygorem nieważności*” (wyrok SOKiK z dnia 14 maja 2012 r., Sygn. akt XVII Amc 3794/10).

W ocenie SOKiK ww. postanowienia umowne naruszają powierzchwnie obowiązującą zasadę swobodnego przelewania wierzytelności, sformułowaną w art. 509 § 1 k.c. poprzez uniemożliwienie konsumentowi dokonania cesji praw i obowiązków wynikających z umowy przez uzależnienie tej możliwości od uzyskania zgody jego kontrahenta pod rygorem nieważności. Sąd wskazał, iż deweloper wykorzystując swoją przewagę kontraktową, uzależnia prawo konsumenta do dokonania przelewu wierzytelności od wyrażenia swojej zgody w tym przedmiocie, pod rygorem nieważności. W ocenie Sądu kwestionowany zapis *de facto* pozbawia konsumenta uprawnienia do dokonania przelewu wierzytelności.

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 nie podlegającego negocjacom wzorca umownego, zastosowanie kwestionowanego postanowienia uznać należy za działalnie sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumenta. Przedsiębiorca wykorzystując swoją przewagę kontraktową pozbawia bowiem konsumenta możliwości swobodnego dysponowania wierzytelnościami a nadto przypisuje sobie prawo do uznania za nieważne postanowień umowy cywilnoprawnej zawartej przez niezależne strony, nie będąc stroną tej umowy, co w ocenie Sądu uzasadnia stanowisko o abuzywnym charakterze tego postanowienia.

Z uwagi na powyższe, kwestionowane postanowienie może kształtować prawa

i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszają jego interesy, bowiem uzależnia dokonanie przez konsumenta przelewu wierzytelności od zgody dewelopera i może być tożsame z ww. klauzulami wpisanymi do Rejestru.

Mając powyższe na uwadze, uznać należy za uprawdopodobnione, że działanie Spółki mogło być działaniem bezprawnym.

### ***Uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów***

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów sformułowała definicję negatywną pojęcia zbiorowego interesu konsumentów, stwierdzając w art. 24 ust. 3 *ustawy o ochronie (...)*, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. W świetle art.1 ust.1 ww. ustawy należy przyjąć, że ze zbiorowymi interesami konsumentów mamy do czynienia wówczas, gdy działania przedsiębiorcy są powszechne i mogą dotknąć każdego potencjalnego konsumenta będącego kontrahentem przedsiębiorcy. Przedmiotem ochrony nie są zatem interesy indywidualnego konsumenta lub grupy indywidualnych konsumentów, ale wszystkich – aktualnych lub potencjalnych klientów – traktowanych jako grupa uczestników rynku zasługująca na szczególną ochronę (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 10 lipca 2008 r., sygn. VI ACa 306/08)<sup>5</sup>.

Stanowisko to potwierdzone zostało również w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 września 2003 r. (sygn. akt: I CKN 504/01) stwierdził, iż: *nie jest zasadne uznawanie, że postępowanie z tytułu naruszenia ustawy antymonopolowej można wszczynać tylko wtedy, gdy zagrożone są interesy wielu odbiorców, a nie jest to możliwe w sytuacji, gdy pokrzywdzonym jest tylko jeden konsument. Wydawane orzeczenie ma bowiem wymiar znacznie szerszy, pełni także funkcję prewencyjną, służy bowiem ochronie także nieograniczonej liczby potencjalnych konsumentów.*

W niniejszej sprawie bez wątpienia mamy do czynienia z naruszeniem praw licznej grupy konsumentów, wszystkich konsumentów będących klientami Atrium, jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć z nim umowę deweloperską. Oznacza to *de facto*, że przedmiotowe praktyki mogłyby dotyczyć nieokreślonego z góry kręgu adresatów, a zatem mogłyby naruszać zbiorowy interes konsumentów.

W świetle powyższego, za uprawdopodobnione należy uznać naruszenie przez Atrium zbiorowych interesów konsumentów.

### ***Zobowiązanie przedsiębiorcy***

Oprócz uprawdopodobnienia wyżej omówionych przesłanek, warunkiem pozwalającym na wydanie decyzji zobowiązującej przez Prezesa UOKiK jest przyjęcie przez przedsiębiorcę określonego zobowiązania. Zobowiązanie przedsiębiorcy stanowi jednostronny akt woli, który w sytuacji wydania decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)* staje się obowiązkiem prawnym.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> D. Miąsik [w:] T. Skoczny (red.), *Ustawa (...)*, op.cit., s. 962.

<sup>6</sup> M.Sieradzka [w:] K.Kohutek, M.Sieradzka, *Ustawa (...)*, op.cit., s. 681-682.

Zobowiązanie może polegać na podjęciu działania bądź zaniechania, w zależności od tego, jaka postać zachowania przedsiębiorcy będzie niezbędna do zabezpieczenia interesów konsumentów. W przedmiotowej sprawie, wobec faktu złożenia przez Atrium zobowiązania do zaniechania tych działań poprzez:

a) w zakresie zarzutu z punktu I.a, usunięcie kwestionowanego postanowienia i zamieszczenie we wzorcu umowy postanowienia, o treści:

*„Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu odbioru usunąć uznane wady Lokalu lub praw wyłącznych.. Jeżeli deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wad w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Każdorazowo Deweloper zawiadomi Nabywcę o fakcie usunięcia wad w sposób opisany w ust. 1”;*

b) w zakresie zarzutu z punktu I.b, usunięcie kwestionowanego postanowienia i zamieszczenie we wzorcu umowy postanowienia, o treści:

*„Zawarcie Umowy Przyrzeczonej nastąpi po zapłacie przez Nabywcę całej kwoty należnej Deweloperowi tytułem Ceny z uwzględnieniem jej ewentualnej zmiany w przypadku opisanym w § 3 ust. 3 oraz ewentualnych wymagalnych zobowiązań wobec Dewelopera wynikających z niniejszej umowy z tytułu:*

*1) odsetek, o których mowa w § 4 ust. 9;*

*2) rozliczenia kosztu uzgodnionych z Deweloperem zmian Lokalu, jego standardu lub wykończenia (robót dodatkowych, zamiennych, zaniechanych)”;*

c) w zakresie zarzutu z punktu I.c, usunięcie kwestionowanego postanowienia i zamieszczenie we wzorcu umowy postanowienia, o treści:

*„Deweloper zobowiązuje się do dokonania czynności organizacyjnych niezbędnych do przygotowania i zawarcia Umowy przyrzeczonej. Koszt wynagrodzenia notariusza taksy notarialnej od zawarcia Umowy przyrzeczonej, koszt opłat sądowych dotyczących założenia księgi wieczystej dla Lokalu i wpisów w księgach wieczystych praw nabywcy lub jego wierzycieli oraz koszt pełnomocnictwa, o którym mowa w § 6 ust. 6 i koszt ustalenia opisanego w ust. 5 sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej oraz ujawnienia go w Księgach Wieczystych ponosić będzie Nabywca”;*

d) w zakresie zarzutu z punktu I.d, usunięcie kwestionowanego postanowienia i zamieszczenie we wzorcu umowy postanowienia, o treści:

*„Ewentualne spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozpatrywane będą przez właściwe rzeczowo sądy powszechne”;*

e) w zakresie zarzutu z punktu I.e, usunięcie kwestionowanego postanowienia;

f) w zakresie zarzutu z punktu I.f, usunięcie kwestionowanego postanowienia i zamieszczenie we wzorcu umowy postanowienia, o treści:

*„Strony zgodnie postanawiają, że Nieruchomość zostanie obciążona prawem użytkowania na rzecz Dewelopera albo Spółki z nim powiązanej uprawniającym do umieszczenia i utrzymania bez odrębnego wynagrodzenia na elewacji zewnętrznej budynków wznoszonych na Nieruchomości przez 5 (pięć) lat od oddania do użytkowania Budynku znaku słowno-graficznego (logo) grupy spółek Dewelopera „Arkada Invest”. Wynagrodzenie z tego tytułu zostało uwzględnione w Cenie. Projekt logo i jego wizualizacja na Budynku określa Prospekt.”*

*„Nabywca oświadcza, że niniejszym wyraża zgodę na dokonanie przez Dewelopera podziałów do używania (podział quod usum) zapewniających korzystanie z oznaczonych części Nieruchomości przez innych nabywców lokali w budynkach wzniesionych na Nieruchomości, którzy zgodnie z dokonanym podziałem do używania uzyskają prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych w Garażu lub z naziemnych miejsc postojowych, lub z tarasów na dachach budynków dostępnych bezpośrednio z lokali lub z tarasów naziemnych z wydzielonym żywopłotem fragmentem*

*trawnika lub korzystania z części elewacji zewnętrznej budynku przyległej do lokali użytkowych poprzez umieszczanie na niej i utrzymania reklam, znaków firmowych oraz innych podobnych urządzeń, z prawem przenoszenia tych praw na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej bez konieczności uzyskania zgody pozostałych współwłaścicieli.”*

g) w zakresie zarzutu z punktu I.g, usunięcie kwestionowanego postanowienia, Prezes UOKiK uznał, iż w tak ustalonych okolicznościach faktycznych i prawnych sprawy, zasadnym będzie przyjęcie zobowiązania Strony i wydanie decyzji zobowiązującej na podstawie art. 28 *ustawy o ochronie (...)*.

W ocenie Prezesa UOKiK zobowiązanie przedstawione przez przedsiębiorcę zmierza do zapobieżenia naruszeniom zbiorowych interesów konsumentów i w sposób wystarczający zabezpieczy interesy konsumentów, stąd wniosek Strony o wydanie decyzji zobowiązującej w zakresie zarzutów z punktu I sentencji decyzji, należało uwzględnić.

**Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie I sentencji decyzji.**

## **Ad II**

### ***Obowiązek składania informacji o stopniu realizacji zobowiązania***

Stosownie do art. 28 ust. 3 *ustawy o ochronie (...)* elementem obligatoryjnym decyzji zobowiązującej jest nałożenie przez Prezesa UOKiK obowiązku składania w terminie wyznaczonym przez organ ochrony konkurencji i konsumentów informacji o stopniu realizacji zobowiązań, m.in. w formie sprawozdania z wykonania nałożonego zobowiązania. Nałożenie zaś obowiązku sprawozdawczego zwalnia Prezesa UOKiK z konieczności monitorowania zachowań przedsiębiorcy<sup>7</sup>, a pozwala skoncentrować się na efekcie końcowym realizacji zobowiązań, jakim jest sprawozdanie. Atrium powinno przede wszystkim przedłożyć wzorzec umowy *Wzór umowy deweloperskiej* zmieniony zgodnie z przyjętym zobowiązaniem, przedłożyć 10 umów zawartych w oparciu o ww. wzorzec umowy, zmieniony zgodnie z wyżej przyjętym zobowiązaniem, o ile umowy takie zostaną zawarte.

Wyznaczony na złożenie sprawozdania termin – 31 maja 2014 r., jest terminem odpowiednim, wystarczającym do wykonania nałożonego obowiązku.

**Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w punkcie II sentencji decyzji.**

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)* w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 Kodeksu postępowania cywilnego – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od daty jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Bydgoszczy.

*Z upoważnienia Prezesa Urzędu  
Ochrony Konkurencji i Konsumentów  
Dyrektor Delegatury w Bydgoszczy  
Dorota Karczewska*

<sup>7</sup> D.Miąsik, [w:] T. Skoczny (red.), *Ustawa(...)*, op.cit., s.1055.