



**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 31 stycznia 2014 r.

Znak sprawy: RBG-61-46/13/MB-Sz

**DECYZJA Nr RBG – 1/2014**

- 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 **Hawskiemu Przedsiębiorstwu Budowlanemu „IPB” Sp. z o.o. z siedzibą w Hawie,**

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów –

**po uprawdopodobnieniu** stosowania przez **Hawskie Przedsiębiorstwo Budowlane „IPB” Sp. z o.o. z siedzibą w Hawie** praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu we wzorcu umowy *Umowa deweloperska*, postanowień w brzmieniu:

- a. *„Koszty zawarcia umowy przenoszącej własność na Nabywcę, koszty sporządzenia wypisów aktu notarialnego wydawanych przy jej zawarciu, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, w całości ponosi Nabywca” - § 19 ust. 2 ww. wzorca;*
- b. *„Strony zgodnie postanawiają, że przeniesienie przez nabywcę praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią nie może nastąpić bez pisemnej zgody Dewelopera” - § 21 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 Hawskie Przedsiębiorstwo Budowlane „IPB” Sp. z o.o. z siedzibą w Hawie do zaniechania tych działań poprzez usunięcie z ww. wzorca umowy**

**kwestionowanych przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów postanowień oraz:**

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

*„Koszty zawarcia umowy przenoszącej własność na Nabywcę, koszty sporządzenia wypisów aktu notarialnego wydawanych przy jej zawarciu, jednak z wyłączeniem wypisu aktu notarialnego dla Dewelopera, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, w całości ponosi Nabywca. Koszty sporządzenia wypisów aktu notarialnego dla Dewelopera w całości pokryje Deweloper”*,

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

*„Strony zgodnie postanawiają, że przeniesienie przez nabywcę albo przez dewelopera praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią może nastąpić na zasadach określonych w tytule IX księgi trzeciej ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny”*,

**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 Hławskie Przedsiębiorstwo Budowlane „IPB” Sp. z o.o. z siedzibą w Hławie obowiązek złożenia do dnia 14 marca 2014 r. sprawozdania z realizacji przyjętego zobowiązania, w szczególności poprzez:**

- a)** przedłożenie wzorca umowy *Umowa deweloperska*, zmienionego zgodnie z przyjętym zobowiązaniem,
- b)** przedłożenie 10 umów zawartych w oparciu o ww. wzorzec umowy, którego treść została ustalona zgodnie z wyżej przyjętym zobowiązaniem.

## **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-279/2013 – postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Iławskie Przedsiębiorstwo Budowlane „IPB” Sp. z o.o. z siedzibą w Iławie (dalej: IPB lub Spółka), praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów opisaną w sentencji niniejszej decyzji.

W odpowiedzi na postanowienie o wszczęciu postępowania w sprawie podejrzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, pismem z dnia 25 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.

Prezes UOKiK zawiadomił Spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy (pismo z dnia 7 stycznia 2014 r.). Spółka nie skorzystała z powyższego uprawnienia.

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

Iławskie Przedsiębiorstwo Budowlane „IPB” Sp. z o.o. z siedzibą w Iławie jest przedsiębiorcą wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000039316 (data rejestracji: 19 grudnia 2001 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 od dnia 29 kwietnia 2012 r. wzorcem umowy *Umowa deweloperska*, który zawiera postanowienia, o treści:

a. *„Koszty zawarcia umowy przenoszącej własność na Nabywcę, koszty sporządzenia wypisów aktu notarialnego wydawanych przy jej zawarciu, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, w całości ponosi Nabywca” - § 19 ust. 2 ww. wzorca;*

b. *„Strony zgodnie postanawiają, że przeniesienie przez nabywcę praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią nie może nastąpić bez pisemnej zgody Dewelopera” - § 21 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 IPB praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, polegającej 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 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.

IPB 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

---

<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.

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.

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-279/2013, 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.),

---

<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.

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 przedstawieniu 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. **3365** rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, 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 przerzucają na konsumenta poniesienie kosztów, które powinien ponieść przedsiębiorca (tu: koszt 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.b**

W ocenie Prezesa UOKiK, postanowienia wskazane w pkt I.b niniejszej decyzji może mieścić się w hipotezie klauzuli zamieszczonej 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 powszechnie 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 działające 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 narusza 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>4</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 wątplenia mamy do czynienia z naruszeniem praw licznej grupy konsumentów, wszystkich konsumentów będących klientami IPB, 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 IPB 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>5</sup>

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 IPB zobowiązania do zaniechania tych działań poprzez usunięcie z ww. wzorca umowy kwestionowanych przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów postanowień oraz w zakresie zarzutu z punktu I.a sentencji niniejszej decyzji, zamieszczenie we wzorcu umowy postanowienia, o treści: *„Koszty zawarcia umowy przenoszacej własność na Nabywcę, koszty sporządzenia wypisów aktu notarialnego wydawanych przy jej zawarciu, jednak z wyłączeniem wypisu aktu notarialnego dla Dewelopera, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, w całości ponosi Nabywca. Koszty sporządzenia wypisów aktu*

<sup>4</sup> D. Miąsik [w:] T. Skoczny (red.), *Ustawa (...)*, op.cit., s. 962.

<sup>5</sup> M.Sieradzka [w:] K.Kohutek, M.Sieradzka, *Ustawa (...)*, op.cit., s. 681-682.



*notarialnego dla Dewelopera w całości pokryje Deweloper*”; w zakresie zarzutu z punktu I.b sentencji niniejszej decyzji, zamieszczenie we wzorcu umowy postanowienia, o treści: „*Strony zgodnie postanawiają, że przeniesienie przez nabywcę albo przez dewelopera praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią może nastąpić na zasadach określonych w tytule IX księgi trzeciej ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny*”, 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>6</sup>, a pozwala skoncentrować się na efekcie końcowym realizacji zobowiązań, jakim jest sprawozdanie. IPB powinno przede wszystkim przedłożyć wzorzec umowy zmieniony zgodnie z przyjętym zobowiązaniem, przedłożyć 10 umów zawartych w oparciu o wzorzec umowy, którego treść została ustalona zgodnie z wyżej przyjętym zobowiązaniem.

Wyznaczony na złożenie sprawozdania termin – 14 marca 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 up. Prezesa Urzędu  
Ochrony Konkurencji i Konsumentów  
Dyrektor Delegatury w Bydgoszczy  
Dorota Karczewska*

---

<sup>6</sup> D.Miąsik, [w:] T. Skoczny (red.), *Ustawa(...)*, op.cit., s.1055.

