



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA UOKiK W POZNANIU

ul. Zielona 8, 61-851 Poznań
Tel. (0-61) 852-15-17, 852-77-50, Fax (0-61) 851-86-44
E-mail: poznan@uokik.gov.pl

RPZ -61/40/13/KO

Poznań, dnia 06 marca 2014 r.

DECYZJA nr RPZ 1/2014

Stosownie do art. 33 ust. 5 i 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. nr 50 poz. 331 ze zm.), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu wobec „Ronson Development Partner 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Panoramika” spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie.

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

I. na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, **wobec uprawdopodobnienia** w toku postępowania **stosowania przez „Ronson Development Partner 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Panoramika” spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów** określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kpc, o treści:

- a. „W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni Lokalu Mieszkalnego większej niż +/- 1,9% między powierzchnią wskazaną w art. 1.8. Umowy, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji pomykanawczej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy (...)”*
- b. „W przypadku, w którym różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji pomykanawczej, będzie mniejsza lub równa +/- 1,9 % lub też w przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej Umowy, w sytuacji, o której mowa w art. 3.4 Umowy, Cena Brutto ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła się lub zwiększyła się ta powierzchnia przez stawkę brutto za jeden metr kwadratowy wymienioną w harmonogramie płatności stanowiącym **Załącznik nr 8** do Umowy”*
- c. „Deweloper uprawniony jest do dokonywania zmian oraz uszczegółowienia rozwiązań przyjętych zatwierdzoną dokumentacją projektową, jak również do dokonywania zmian w opracowanej dokumentacji projektowej Budynków, w tym do zastosowania materiałów zamiennych nie gorszej jakości, o ile zmiany te nie wpłyną na obniżenie funkcjonalności Budynków, Lokalu Mieszkalnego i Lokali Garażowych i nie będą prowadzić do obniżenia standardu wykończenia Budynków, Lokalu Mieszkalnego lub Lokali Garażowych”;*

po zobowiązaniu się przez „Ronson Development Partner 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Panoramika” spółka komandytowa do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom zbiorowych interesów konsumentów poprzez:

- 1) zaniechanie stosowania wzorca umowy deweloperskiej zawierającego wskazane w pkt I klauzule;
- 2) zmianę wzorca przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego stosowanego w obrocie konsumenckim, poprzez usunięcie z niego postanowienia wskazanego w pkt I. c. sentencji;
- 3) zaoferowanie klientom, którzy zawarli ze Spółką przedwstępne umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego przy wykorzystaniu wzorca umowy zawierającego klauzulę wskazaną w pkt I. c. sentencji i nie zawarli jeszcze umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży, aneksu do umowy przewidującego wykreślenie z umowy wyżej wymienionej klauzuli;

nakłada się na „Ronson Development Partner 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Panoramika” spółka komandytowa obowiązek wykonania wymienionych powyżej zobowiązań w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji;

II. na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **nakłada się na „Ronson Development Partner 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Panoramika” spółka komandytowa obowiązek przekazania w terminie dwóch miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji** informacji o stopniu realizacji zobowiązań nałożonych w punkcie I sentencji decyzji, w tym do przesłania:

1. 3 przedwstępnych umów sprzedaży lokalu mieszkalnego niezawierających zakwestionowanych niniejszą decyzją postanowień;
2. dowodów potwierdzających zaproponowanie dotychczasowym klientom – o których mowa w punkcie I.3) powyżej - zmiany przedwstępnych umów sprzedaży lokalu mieszkalnego w zakresie dotyczącym postanowienia zakwestionowanego w pkt I. c. sentencji niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W okresie od kwietnia 2013 roku do listopada 2013 roku Prezes UOKiK przeprowadził badanie w zakresie stopnia przestrzegania przez deweloperów przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011 r., Nr 232, poz. 1377) z uwzględnieniem stosowania przez deweloperów w obrocie konsumenckim postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 1964 r., Nr 43, poz. 296, ze zm. – dalej jako Kpc).

Kontroli poddano m.in. działania i wzorce umów stosowane przez „Ronson Development Partner 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Panoramika” spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (dalej: Ronson Development, Deweloper, Spółka).

Analiza przedłożonych dokumentów wykazała, że Deweloper może dopuszczać się działań stanowiących praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów. W związku z powyższym, postanowieniem z dnia 15 listopada 2013 r., Prezes Urzędu wszczął z urzędu postępowanie w sprawie stosowania przez Ronson Development praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w **art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1** ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu we wzorcach umów postanowień wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kpc, o treści:

- a. „W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni Lokalu Mieszkalnego większej niż +/- 1,9% między powierzchnią wskazaną w art. 1.8. Umowy, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy (...)”
- b. „W przypadku, w którym różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, będzie mniejsza lub równa +/- 1,9 % lub też w przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej Umowy, w sytuacji, o której mowa w art. 3.4 Umowy, Cena Brutto ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła się lub zwiększyła się ta powierzchnia przez stawkę brutto za jeden metr kwadratowy wymienioną w harmonogramie płatności stanowiącym **Załącznik nr 8** do Umowy”
- c. „Developer uprawniony jest do dokonywania zmian oraz uszczegółowiania rozwiązań przyjętych zatwierdzoną dokumentacją projektową, jak również do dokonywania zmian w opracowanej dokumentacji projektowej Budynków, w tym do zastosowania materiałów zamiennych nie gorszej jakości, o ile zmiany te nie wpłyną na obniżenie funkcjonalności Budynków, Lokalu Mieszkalnego i Lokali Garażowych i nie będą prowadzić do obniżenia standardu wykończenia Budynków, Lokalu Mieszkalnego lub Lokali Garażowych.”

Deweloper zawiadomiony o wszczęciu postępowania administracyjnego, pismem z dnia 15 listopada 2013 r., nie zakwestionował w żadnym zakresie stawianych mu zarzutów, wskazał, iż jest zainteresowany szybkim zakończeniem postępowania i skorygowaniem uchybień oraz wniósł o wydanie decyzji zobowiązującej na podstawie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. We wskazanym piśmie zobowiązał się do:

1. zaniechania stosowania w przyszłości w obrocie z konsumentami wzorca umowy deweloperskiej zawierającego klauzule zakwestionowane przez Prezesa UOKiK,
2. zmiany wzorca przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego poprzez usunięcie z niego zakwestionowanej w pkt c. postanowienia Prezesa UOKiK z dnia 15 listopada 2013 r. klauzuli,
3. zawierania przedwstępnych umów sprzedaży lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem zmienionego wzorca,
4. wystąpienia wobec konsumentów, z którymi zostały zawarte przedwstępne umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego w oparciu o wzorzec zawierający zakwestionowane postanowienie (a z którymi Deweloper nie zawarł jeszcze umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży), z ofertą zawarcia aneksu do tych umów i wykreślenia zakwestionowanego postanowienia.

Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

„Ronson Development Partner 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Panoramika” spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie jest spółką celową należącą do grupy kapitałowej RONSON, dedykowaną do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą PANORAMIKA. Przedsięwzięcie deweloperskie PANORAMIKA jest pierwszą inwestycją tego Dewelopera.

W związku ze wskazaną inwestycją Spółka zawierała z konsumentami umowy rezerwacyjne, umowy deweloperskie, umowy deweloperskie wraz z przedwstępnymi umowami sprzedaży udziału w lokalu garażowym, przedwstępne umowy sprzedaży udziału w lokalu garażowym, przedwstępne umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. Przy zawieraniu wyżej wskazanych umów Deweloper posługiwał się wzorcami umów.

We wzorcu umowy deweloperskiej zamieszczono postanowienia o treści:

- a) „W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni Lokalu Mieszkalnego większej niż +/- 1,9% między powierzchnią wskazaną w art. 1.8. Umowy, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji pomykowanawczej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy (...)”(art. 3.4 wzorca umowy deweloperskiej stanowiącej załącznik do pisma Przedsiębiorcy z dnia 07 maja 2013 r.),
- b) „W przypadku, w którym różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji pomykowanawczej, będzie mniejsza lub równa +/- 1,9 % lub też w przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej Umowy, w sytuacji, o której mowa w art. 3.4 Umowy, Cena Brutto ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła się lub zwiększyła się ta powierzchnia przez stawkę brutto za jeden metr kwadratowy wymienioną w harmonogramie płatności stanowiącym **Załącznik nr 8 do Umowy**” (art. 3.5 wzorca umowy deweloperskiej stanowiącej załącznik do pisma Przedsiębiorcy z dnia 07 maja 2013 r.),
- c) „Deweloper uprawniony jest do dokonywania zmian oraz uszczegółowienia rozwiązań przyjętych zatwierdzoną dokumentacją projektową, jak również do dokonywania zmian w opracowanej dokumentacji projektowej Budynków, w tym do zastosowania materiałów zamiennych nie gorszej jakości, o ile zmiany te nie wpłyną na obniżenie funkcjonalności Budynków, Lokalu Mieszkalnego i Lokali Garażowych i nie będą prowadzić do obniżenia standardu wykończenia Budynków, Lokalu Mieszkalnego lub Lokali Garażowych.” (art. 6.1 wzorca umowy deweloperskiej stanowiącej załącznik do pisma Przedsiębiorcy z dnia 07 maja 2013 r.)

Wskazany wzorec umowy deweloperskiej był stosowany przez Spółkę począwszy od dnia 29 kwietnia 2012 r. (zgodnie z oświadczeniem Dewelopera zawartym w piśmie z dnia 07 maja 2013 r.). Spółka zaprzestała jego stosowania wraz z uprawomocnieniem się dnia 31 października 2013 r. decyzji o pozwoleniu na użytkowanie inwestycji (zgodnie z oświadczeniem Dewelopera zawartym w piśmie z dnia 21 października 2013 r.).

Postanowienie o treści tożsamej z postanowieniem wskazanym powyżej w punkcie c) Deweloper umieścił także we wzorcu przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego (art. 6.1 wzorca przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego załącznik do pisma Przedsiębiorcy z dnia 07 maja 2013 r.). Wzorcem przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego Spółka posługiwała się od momentu uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Zadania Inwestycyjnego 1 zrealizowanego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego PANORAMIKA (zgodnie z oświadczeniem Dewelopera zawartym w piśmie z dnia 07 maja 2013 r.). Spółka dokonała zmiany tego wzorca i od dnia 21 października 2013 r. usunęła z niego kwestionowaną klauzulę (zgodnie z oświadczeniem Dewelopera zawartym w piśmie z dnia 17 grudnia 2013 r.).

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Stosownie do art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, ochrona interesów przedsiębiorców i konsumentów podejmowana jest w interesie publicznym. Podstawą ingerencji Prezesa Urzędu jest uprzednie ustalenie, że doszło do naruszenia interesów zbiorowości, a nie wprost poszczególnych, indywidualnych uczestników rynku. W odniesieniu do konsumentów ustawa chroni ich interesy jako zjawiska o charakterze instytucjonalnym, zbiorowym, a nie indywidualnym czy nawet grupowym w rozumieniu sumy indywidualnych interesów konsumentów. Działaniami antykonsumenckimi są więc jedynie takie działania, które dotyczą sfery interesów szerszego kręgu uczestników rynku.

W ocenie Prezesa Urzędu, rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny. Wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy skorzystali lub mogli skorzystać z oferty Dewelopera dotyczącej zawarcia umowy deweloperskiej albo przedwstępnej umowy sprzedaży

lokalu mieszkalnego. Działania Dewelopera nie dotyczą więc interesów poszczególnych osób, których sprawy miałyby charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, ale kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna. Naruszenie interesu publicznoprawnego przejawia się tym samym w naruszeniu zbiorowego interesu konsumentów. W niniejszej sprawie istnieje więc możliwość poddania zachowania Spółki dalszej ocenie pod kątem stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Ocenę tę poprzedzić należy stwierdzeniem, że Deweloper jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Przepis ten za przedsiębiorcę uznaje m.in. przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 672 ze zm.). Natomiast w myśl art. 4 ust. 1 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Deweloper jest spółką prawa handlowego wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzącą we własnym imieniu działalność gospodarczą polegającą m.in. na kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek. Nie ulega zatem wątpliwości, iż posiada on status przedsiębiorcy w rozumieniu powoływanego powyżej art. 4 pkt 1 ustawy i tym samym przy wykonywaniu działalności gospodarczej Deweloper podlega rygorom określonym w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów, a jego działania mogą podlegać ocenie w aspekcie naruszenia zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione - na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania - że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

Przytoczony przepis jako przesłanki warunkujące możliwość wydania decyzji przez Prezesa Urzędu wskazuje: **uprawdopodobnienie** naruszenia zakazu określonego w art. 24 ustawy oraz **zobowiązanie się przedsiębiorcy**, któremu jest zarzucane takie naruszenie, do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniu.

Z uwagi na złożenie przez Dewelopera wniosku o wydanie decyzji na podstawie art. 28 ustawy niezbędne jest rozważenie, czy wskazane w tym przepisie warunki zaistniały w odniesieniu do działań i zobowiązań ww. przedsiębiorcy.

W pierwszej kolejności rozważenia wymaga, czy stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostało uprawdopodobnione na obecnym etapie postępowania.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ww. ustawy, zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Art. 24 ust. 2 ustawy stanowi, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działania przedsiębiorcy.

W świetle powołanych przepisów, praktykami naruszającymi zbiorowe interesy konsumentów są zachowania przedsiębiorców, które spełniają łącznie dwa warunki: są **bezprawne i naruszają zbiorowe interesy konsumentów**.

Uprawdopodobnienie bezprawności

Jako bezprawne należy kwalifikować zachowania sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego lub dobrymi obyczajami, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia bezprawności działania wystarczy, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa (por. Komentarz do ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji pod red. Janusza Szwai, Wyd. CH

Beck, Warszawa 2000r., str. 117-118). Bezprawność ma charakter obiektywny, niezależny od wystąpienia szkody i zamiaru podmiotu dopuszczającego się bezprawnych działań.

Bezprawność praktyki opisanej w pkt I. sentencji decyzji Prezes Urzędu wywodzi z naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zgodnie z którym 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 Kpc.

Rozważając kwestię bezprawności ww. zachowania Dewelopera, zwrócić należy uwagę, iż Prezes Urzędu może stwierdzić stosowanie wyżej opisanej praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów także w odniesieniu do przedsiębiorcy, który nie był stroną postępowania sądowego zakończonego wpisaniem danej klauzuli do rejestru niedozwolonych postanowień umownych. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 2 grudnia 2005r. sygn. akt VI ACa 760/05 podkreślił, że praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest posługiwanie się postanowieniem wpisanym do rejestru w oderwaniu od zagadnienia, czy wpis do rejestru powstał w związku ze stosowaniem wzorca umowy przez podmiot, co do którego bada się stosowanie praktyki. Naruszenie interesów konsumentów może nastąpić, jak wskazał Sąd, w wyniku działań podmiotów, które stosują klauzule abuzywne już wpisane do rejestru, przy czym wpis taki związany był z działaniami innych przedsiębiorców.

Przedstawione powyżej stanowisko potwierdza uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2006r. sygn. akt III SZP 3/2006, w której uznano, że *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 Kodeksu postępowania cywilnego, może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23a¹*. Odwołując się do argumentów o charakterze celowościowym oraz kierując się potrzebą zapewnienia skuteczności tego przepisu, Sąd Najwyższy podkreślił, że *praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów obejmuje również przypadki wprowadzenia jedynie zmian kosmetycznych, polegających na przestawieniu szyku 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, która wywołuje takie same skutki godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej co wpisana do rejestru.*

Nie jest więc konieczna dokładna, literalna zbieżność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Niedozwolone będą również takie postanowienia umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o jej wykładnię.

Pkt I. a. sentencji

W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienie wskazane w pkt I. a. sentencji niniejszej decyzji jest zbieżne w swej treści z postanowieniami wpisanymi do rejestru pod numerami 1540 i 3665.

Wyrokiem z dnia 12 listopada 2007 r. (sygn. akt: XVII AmC 108/07) Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (daje SOKiK) uznał za niedozwoloną klauzulę o treści: *„Strony zgodnie oświadczają, że: - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr... po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 niniejszej umowy nie będzie przekraczać 3%, przez co strony rozumieją zarówno zmniejszenie, jak i zwiększenie powierzchni, to cena za lokal mieszkalny określona w par. 3 pkt 1 lit. a) nie ulegnie zmianie, - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego, po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1*

¹ w obowiązującej obecnie ustawie z dnia 16.02.2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów, praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów uregulowana została w art. 24.

niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 nin. umowy będzie przekraczać 3% to cena za mieszkanie zostanie wyliczona jako stosunek ceny powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/, opisanego w par. 2 pkt 1 i powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/ po dokonanych obmiarze.”(pozycja 1540 rejestru). W ww. wyroku SOKiK podkreślił, że postanowienia wzorca umownego, które przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy, stanowią w świetle art. 385³ pkt 20 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r., Nr 16, poz. 93, ze zm. – dalej jako k.c.) niedozwolone postanowienia umowne. Analogiczną sytuację kreuje postanowienie o treści wskazanej w pkt I. c. sentencji. Konsumentowi nie będzie przysługiwało bowiem prawo do odstąpienia od umowy w przypadku gdy zmiana powierzchni lokalu nie przekroczy określonej wartości.

Postanowienie o tożsamej treści znajduje się również pod pozycją 3665 rejestru. Podstawą tego wpisu był wyrok SOKiK z dnia 27 grudnia 2011 r. (sygn. akt: XVII AmC 77/11), w którym za niedozwoloną uznana została klauzula 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%”*.

Konkludując, przytoczona w pkt I. a. sentencji decyzji klauzula mieści się w hipotezie postanowień wpisanych do rejestru pod numerami 1540 i 3665, a w konsekwencji uprawdopodobniona została bezprawność jej stosowania przez Dewelopera w obrocie konsumenckim.

Pkt I. b. sentencji

W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienie wskazane w pkt I. b. sentencji niniejszej decyzji jest zbieżne w swej treści z postanowieniami wpisanymi do rejestru pod numerami 155, 1860 i 2703.

SOKiK niejednokrotnie uznawał za niedozwolone klauzule, które przewidują możliwość dokonania przez przedsiębiorcę jednostronnej zmiany ceny nieruchomości bez przyznania konsumentowi uprawnienia do odstąpienia od umowy. Wyrokiem z dnia 9 września 2004 r. (sygn. akt: XVII AmC 12/04) SOKiK uznał za niedozwoloną klauzulę o treści: *„Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%”* (pozycja 155 rejestru). We wskazanym wyroku SOKiK podkreślił, że przytoczone postanowienie stanowi niedozwolone postanowienie umowne określone w art. 385³ pkt 20 k.c., które umożliwi kontrahentowi konsumenta, po zawarciu z nim umowy, podwyższenie ceny lokalu bez jednoczesnego zapewnienia konsumentowi prawa odstąpienia od umowy w takiej sytuacji. Zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienie zawarte w pkt I. b. sentencji, analogicznie jak w klauzuli wpisanej pod numerem 155 rejestru, przewiduje, iż konsumentowi nie będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy przedsiębiorca dokona zmiany ceny lokalu w konsekwencji wystąpienia różnicy pomiędzy powierzchnią projektową a powierzchnią rzeczywistą lokalu.

Postanowienia o tożsamej zakwestionowanemu niniejszą decyzją postanowienia treści zostało wpisane do rejestru również na podstawie wyroku z dnia 31 października 2009 r. (sygn. akt: XVII AmC 45/08). Wyrokiem tym SOKiK uznał za niedozwoloną klauzulę, w myśl której: *„Cena Nieruchomości Nabywcy może ulec zmianie, jeśli po zakończeniu budowy okaże się, że powierzchnia Mieszkania ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w Projekcie Mieszkania o więcej niż 3%. Spółka powiadomi Nabywcę o wysokości i terminie dopłaty lub zwrotu kwot, wynikających z powyższej różnicy”* (pozycja 1860 rejestru).

O tożsamości treści zakwestionowanej klauzuli z postanowieniem wpisanym do rejestru można również mówić zestawiając ją z postanowieniem wpisanym do rejestru pod numerem 2703. Wyrokiem z dnia 28 lipca 2011 r. (sygn. akt: AmC 1334/10) SOKiK uznał za niedozwoloną klauzulę o treści: „*Strony uzgadniają, że rzeczywista powierzchnia użytkowa Lokalu może różnić się od projektowanej o nie więcej niż o 5%. Jeżeli powierzchnia rzeczywista będzie większa, to Kupujący zobowiązany będzie do zapłaty proporcjonalnie wyższej ceny za całą dodatkową powierzchnię (ponad projektowaną), zaś jeżeli powierzchnia rzeczywista będzie mniejsza to Sprzedający zobowiązany będzie do proporcjonalnego obniżenia ceny*”. Uzasadniając swoje rozstrzygnięcie SOKiK podkreślił, iż *postanowienie tej treści jest sprzeczne z fundamentalnymi zasadami prawa zobowiązań, w szczególności z wyrażoną w art. 354 § 1 k.c. zasadą wykonania zobowiązania zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu i ewentualnie ustalonym zwyczajom*. Orzekając SOKiK wskazał również, iż postanowienie to stanowi niedozwolone postanowienie wzorca umowy tak w świetle klauzuli generalnej z art. 385¹ § 1 k.c., jak również w rozumieniu art. 385³ pkt 19 i 20 k.c.

Nie może ulegać wątpliwości, iż zakwestionowana przez Prezesa Urzędu w pkt I b. sentencji klauzula w sposób analogiczny, jak ta wpisana do rejestru pod pozycją 2703, przewiduje wyłącznie dla kontrahenta konsumenta jednostronne uprawnienie do zmiany, bez ważnych przyczyn, istotnych cech świadczenia i jednocześnie przewiduje uprawnienie dla kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa do odstąpienia od zawartej umowy.

Konkludując, przytoczona w pkt I. b. sentencji decyzji klauzula mieści się w hipotezie postanowień wpisanych do rejestru pod numerami 155, 1860 i 2703, a w konsekwencji uprawdopodobniona została bezprawność jej stosowania przez Dewelopera w obrocie konsumenckim.

Pkt I. c. sentencji

W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienie wskazane w pkt I c. sentencji niniejszej decyzji jest zbieżne w swej treści z postanowieniami wpisanymi do rejestru pod numerami 1381, 1439, 1470 i 2475.

Wyrokiem z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt: XVII AmC 126/05) SOKiK uznał za niedozwoloną klauzulę o treści: „*Edbud oświadcza, że zastrzega sobie prawo do dokonywania zmian w projekcie budynku, a Nabywca fakt ten akceptuje. Właściwy układ funkcjonalny nabywanego lokalu, wielkość poszczególnych pomieszczeń, okien, balkonów / tarasów / ogródków oraz usytuowanie pionów instalacyjnych określone będą w projekcie wykonawczym*.” (pozycja 1381 rejestru). SOKiK uznał, że powyższe postanowienie uprawnia w sposób niczym nieograniczony do jednostronnej zmiany istotnych cech przedmiotu świadczenia, co stanowi naruszenie art. 385³ pkt 19 k.c. Postanowienie wskazane w pkt I. c. sentencji ma tożsamą z przytoczoną klauzulą treść. Wskazać bowiem należy, iż w podobny, niczym nieograniczony sposób, umożliwia Deweloperowi dokonywania jednostronnych zmian, które mogą dotyczyć istotnych cech świadczenia.

W rejestrze niedozwolonych postanowień wzorców umowy znajdują się także inne postanowienia o treści tożsamej z zakwestionowaną klauzulą.

Wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2007 r. (sygn. akt: XVII AmC 14/06) SOKiK uznał za niedozwoloną klauzulę o treści: „*Przedmiotowy lokal zostanie wykonany zgodnie ze specyfikacją stanowiącą załącznik nr 3 do umowy. Sprzedający zastrzega możliwość wprowadzenia zmian w układzie architektonicznym, dokumentacji projektowej oraz w układzie zagospodarowania terenu, o ile okażą się one niezbędne ze względu na realizację inwestycji. Zmiany dotyczyć mogą w szczególności rozmieszczenia planów instalacyjnych, zastosowania określonej technologii oraz materiałów budowlanych, a także rozmieszczenia oświetlenia, układów ciągów pieszo - jezdnych oraz zieleni, na terenie objętym inwestycją. Zmiany takie nie stanowią zmiany treści niniejszej umowy*.” (pozycja 1439 rejestru).

Wyrokiem z dnia 20 maja 2008 r. (sygn. akt: XVII AmC 107/07) SOKiK uznał za niedozwoloną klauzulę o treści: „*Activ Investment zastrzega sobie prawo dokonywania jednostronnych, a koniecznych zmian w dokumentacji projektowej Budynku*” (pozycja 1470 rejestru).

Wyrokiem z dnia 30 marca 2009 r. (sygn. akt: XVII AmC 124/07) SOKiK uznał za niedozwoloną klauzulę o treści: „*strony ustalają, że realizator uprawniony jest do dokonywania zmian w przedłożonym projekcie architektonicznym o ile okażą się one konieczne ze względu na realizację podmiotowej inwestycji, jeżeli wspomniane zmiany nie spowodują istotnego obniżenia standardu wykończenia inwestycji opisanego w § 2 pkt 3*” (pozycja 2475 rejestru).

Konkludując, przytoczona w pkt I. c. sentencji decyzji klauzula mieści się w hipotezie postanowień wpisanych do rejestru pod numerami 1381, 1439, 1470 i 2475, a w konsekwencji uprawdopodobniona została bezprawność jej stosowania przez Dewelopera w obrocie konsumenckim.

W ocenie Prezesa Urzędu, przy uwzględnieniu wyżej przedstawionej argumentacji sądów, można przyjąć, że na obecnym etapie postępowania uprawdopodobniona została bezprawność działań Dewelopera.

Uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowego interesu konsumentów

Do uznania, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z praktyką określoną w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów niezbędne jest ponadto uprawdopodobnienie, że bezprawne działanie Spółki godzące w interes konsumentów dotyczy zbiorowego interesu konsumentów.

Przesłanka naruszenia zbiorowych interesów konsumentów jest spełniona, gdy działanie lub zaniechanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów jako zbiorowości, rozumianej jako nieokreślonej i nieograniczonej grupy podmiotów, których nie da się zidentyfikować. W uzasadnieniu wyroku z dnia 10 kwietnia 2008r. sygn. akt III SK 27/07 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że gramatyczna wykładnia tego pojęcia prowadzi do wniosku, że chodzi o zachowanie przedsiębiorcy, które godzi w interesy grupy osób stanowiących określony zbiór. Rezultaty tej wykładni modyfikuje zastrzeżenie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma interesów indywidualnych. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że przy konstruowaniu pojęcia „zbiorowy interes konsumentów” nie można opierać się tylko i wyłącznie na tym, czy oceniana praktyka skierowana jest do nieoznaczonego z góry kręgu podmiotów. W ocenie Sądu, wystarczające 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. Sąd Najwyższy uznał, że *praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest (...) 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, że potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy.*

Interes konsumentów należy rozumieć jako interes prawny (a nie faktyczny), a więc uznany przez ustawodawcę jako zasługujący na ochronę i zabezpieczenie. Pod tym pojęciem należy rozumieć zarówno *stricte* ekonomiczne interesy konsumentów (o wymiarze majątkowym), jak również prawo konsumentów do uczestniczenia w przejrzystych i niezakłóconych przez przedsiębiorcę warunkach rynkowych, zapewniających konsumentom możliwość dokonywania transakcji przy całkowitym zrozumieniu, jaki jest ich rzeczywisty sens ekonomiczny i prawny na etapie przedkontraktowym i w czasie wykonywania umowy.

Zdaniem Prezesa Urzędu, praktyka Ronson Development może godzić w interesy nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zidentyfikować, tj. wszystkich aktualnych i przyszłych nabywców lokali mieszkalnych, będących stroną umowy deweloperskiej albo przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego. W ocenie Prezesa Urzędu, naruszone mogą

być przede wszystkim ich interesy ekonomiczne, między innymi poprzez ukształtowanie stosunku umownego umożliwiającego przedsiębiorcy dokonywanie jednostronnych niczym nieuzasadnionych zmian istotnych cech świadczenia (tj. cech lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy) oraz poprzez umożliwienie Deweloperowi dokonywania zamiany ceny nabywanego lokalu (w tym jej podwyższenia) po zawarciu umowy z konsumentem, w sposób niezależny od woli konsumenta i bez przyznania konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy w takiej sytuacji.

Mając na uwadze powyższe, Prezes Urzędu uznał za uprawdopodobnioną drugą przesłankę zarzuconej Deweloperowi praktyki, tj. naruszenie zbiorowego interesu konsumentów. Możliwe jest tym samym stwierdzenie, że uprawdopodobnione zostało naruszenie przez Dewelopera zakazu określonego w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Przyjęcie zobowiązania

Wnosząc o wydanie decyzji w trybie art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Deweloper zobowiązał się do zmiany zakwestionowanej praktyki poprzez

1. zaniechanie stosowania w przyszłości w obrocie z konsumentami wzorca umowy deweloperskiej zawierającego klauzule zakwestionowane przez Prezesa UOKiK,
2. zmianę wzorca przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego poprzez usunięcie z niego zakwestionowanej w pkt c. postanowienia Prezesa UOKiK z dnia 15 listopada 2013 r. klauzuli,
3. wystąpienie wobec konsumentów, z którymi zostały zawarte przedwstępne umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego w oparciu o wzorzec zawierający zakwestionowane postanowienie (a z którymi Deweloper nie zawarł jeszcze umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży), z ofertą zawarcia aneksu do tych umów i wykreślenia zakwestionowanego postanowienia.

W ocenie Prezesa Urzędu, ww. zobowiązanie prowadzi bezpośrednio do zaniechania bezprawnych działań i zmierza do zapobieżenia tym naruszeniom.

W świetle powyższego, Prezes Urzędu stwierdził, że w ustalonych okolicznościach faktycznych możliwe jest przyjęcie, że spełniony został drugi warunek niezbędny do wydania decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Z uwagi na powyższe, Prezes Urzędu nałożył na Dewelopera obowiązek wykonania wyżej opisanych zobowiązań, obligując Dewelopera – stosownie do art. 28 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów – do ich wykonania w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy, Prezes Urzędu nałożył na Dewelopera obowiązek przekazania informacji o realizacji zobowiązań nałożonych w punkcie I sentencji decyzji w terminie dwóch miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Mając na uwadze powyższe, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt I i II sentencji decyzji.

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 dwóch tygodni od dnia jej

doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Poznaniu.

Z upoważnienia Prezesa
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury UOKiK w Poznaniu
Jarosław Krüger