



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
w Warszawie**

RWA-61-28/13/ZT

Warszawa, dn.17 lipca 2014 r.

DECYZJA Nr RWA-11/2014

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.), stosownie do treści art. 33 ust. 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, w toku którego zostało uprawdopodobnione, iż Przyorle Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie stosuje praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów polegającą na stosowaniu we wzorcach umów postanowień o treści:

A.

- 1) *„Nabywca wyraża zgodę, aby budynki usytuowane na nieruchomości zostały obciążone prawem użytkowania ustanowionym na rzecz Inwestora lub innego podmiotu powiązanego z Inwestorem – w zakresie umieszczenia na własny koszt na elewacji budynków znaków firmowych, reklam lub innych urządzeń informacyjnych, z zastrzeżeniem, że urządzenia te będą umieszczane z zachowaniem warunków przewidzianych prawem budowlanym, będą stanowiły własność Wykonawcy, podmiotu powiązanego, a właściciel będzie zobowiązany do pokrywania kosztów zużytej energii (na podstawie licznika) oraz bieżącej konserwacji, a także nie będą uciążliwe dla mieszkańców oraz nie obniżą estetyki osiedla (...)”*,

(wzorce: „Umowa deweloperska”, „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży – dot. garażu G1” oraz „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży – dot. garażu G2”),

- 2) *„Nabywca oświadcza, że przyjął do wiadomości, iż na elewacji budynku oraz wewnątrz budynku w pomieszczeniach stanowiących część nieruchomości wspólnej umieszczone zostały elementy identyfikacji Inwestora, w szczególności takie jak: firma, znaki towarowe, podświetlone logo, informacja o Inwestorze oraz elementy identyfikacji osiedla, w szczególności takie jak: nazwa osiedla, rok wybudowania. Nabywca oświadcza, że z powyższego tytułu nie będzie zgłaszał w przyszłości żadnych zastrzeżeń ani roszczeń”*

(wzorce: „Umowa deweloperska”, „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży – dot. garażu G1” i „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży – dot. garażu G2”);

B.

- 1) „Termin oraz miejsce zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności, wyznacza Inwestor wysyłając zawiadomienie z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem, w trybie wskazanym w ust. 4”

(wzorzec „Umowa deweloperska”),

- 2) „Termin oraz miejsce zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, przeniesienia własności oraz umowy sprzedaży, wyznacza Inwestor wysyłając zawiadomienie z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem, w trybie wskazanym w ust. 4”

(wzorce: „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży – dot. garażu G1” i „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży – dot. garażu G2”);

C.

- 1) „Nabywca wyraża zgodę i udziela Inwestorowi nieodwołalnego, niewygasającego na wypadek śmierci i niczym nieograniczonego pełnomocnictwa do ustanowienia nieodpłatnego prawa użytkowania bez prawa pobierania pożytków z pomieszczeń zapewniających prawidłowe korzystanie z „Nieruchomości” i należyte jej funkcjonowanie (np. węzeł cieplny, hydrofornia, transformatory) oraz nieodpłatnych służebności niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania budynków, lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, w tym Parkingów, które są wybudowane na „Nieruchomości” (takich jak w szczególności: służebności przesyłu, przechodu, przejazdu oraz innych służebności jeżeli okażą się potrzebne lub celowe)”

(wzorce: „Umowa deweloperska”, „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży – dot. garażu G1” i „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży – dot. garażu G2”),

- 2) Nabywca wyraża zgodę i udziela Inwestorowi nieodwołalnego, niewygasającego na wypadek śmierci i niczym nieograniczonego pełnomocnictwa do dokonania przez Sprzedającego zmiany podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie ogródków przydomowych, dokonanego w § 4 aktu notarialnego – umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży z dnia (...)”

(wzorce: „Umowa deweloperska”, „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży – dot. garażu G1” i „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży – dot. garażu G2”),

- 3) „Nabywca wyraża zgodę i udziela Inwestorowi nieodwołalnego pełnomocnictwa, niewygasającego na wypadek śmierci i niczym nieograniczonego do ewentualnej zmiany udziałów we własności działki gruntu oraz we współwłasności części wspólnych budynków i urządzeń, w przypadku stwierdzenia zmiany łącznej powierzchni użytkowej budynków usytuowanych na nieruchomości stanowiącej działkę nr [...], jak również na złożenie stosownych wniosków wieczystoksięgowych”

(wzorce: „Umowa deweloperska”, „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży – dot. garażu G1” i „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży – dot. garażu G2”),

- 4) „Nabywca wyraża zgodę i udziela Inwestorowi nieodwołalnego, niewygasającego na wypadek śmierci i niczym nieograniczonego pełnomocnictwa do ustanowienia na rzecz każdorazowych właścicieli lokali mieszkalnych, do których przynależą komórki lokatorskie zlokalizowane na poziomie lokalu niemieszkalnego – garażu nr G1 –

nieodpłatnej służebności przejścia do tych pomieszczeń przez ten lokal niemieszkalny – garaż nr G1”

(wzorzec „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży – dot. garażu G1”),

- 5) *„Nabywca wyraża zgodę i udziela Inwestorowi nieodwołalnego, niewygasającego na wypadek śmierci i niczym nieograniczonego pełnomocnictwa do ustanowienia na rzecz każdorazowych właścicieli lokali mieszkalnych, do których przynależą komórki lokatorskie zlokalizowane na poziomie lokalu niemieszkalnego – garażu nr G2 – nieodpłatnej służebności przejścia do tych pomieszczeń przez ten lokal niemieszkalny – garaż nr G2”*

(wzorzec „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży – dot. garażu G2”),

które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 101, ze zm.), co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,

oraz **po zaniechaniu przez Przyorle Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w toku postępowania stosowania opisanej praktyki i złożeniu zobowiązania do usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów** poprzez dokonanie zmiany umów deweloperskich, w wykonaniu których nie doszło jeszcze do przeniesienia własności nieruchomości, zawartych na podstawie wzorców umów: „Umowa deweloperska”, „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży – dot. garażu G1” oraz „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży – dot. garażu G2”, w sposób, który wyeliminuje z tych umów klauzule przytoczone w niniejszym punkcie sentencji decyzji;

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na Przyorle Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie obowiązek wykonania tego zobowiązania.

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) i stosownie do treści art. 33 ust. 6 tej ustawy

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na Przyorle Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie obowiązek złożenia Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – w terminie 2 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji – pisemnego **sprawozdania** z realizacji zobowiązania nałożonego w punkcie I. sentencji decyzji obejmującego dowody potwierdzające wykonanie tego zobowiązania w postaci odpisów aneksów do umów deweloperskich, w wykonaniu których nie doszło jeszcze do przeniesienia własności nieruchomości, zawartych na podstawie wzorców umów: „Umowa deweloperska”, „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży – dot. garażu G1” oraz „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży – dot. garażu G2”, które to aneksy będą eliminować z tych umów klauzule przytoczone w punkcie I. sentencji decyzji.

UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Warszawie (dalej: Prezes Urzędu, Prezes UOKiK), wszczął z urzędu postępowanie wyjaśniające (RWA-403-13/11/ZT) mające na celu:

- I. wstępne ustalenie, czy w związku z wykonywaniem działalności przez przedsiębiorcę Przyorle Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie nastąpiło naruszenie przepisów ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm., dalej: ustawa okik) uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów;
- II. ustalenie, czy w związku z wykonywaniem działalności przez przedsiębiorcę Przyorle Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie miało miejsce naruszenie chronionych prawem interesów konsumentów uzasadniające podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach.

W toku prowadzonego postępowania wyjaśniającego Prezes Urzędu ustalił, że Przyorle Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: Przyorle, Spółka) prowadzi sprzedaż lokali mieszkalnych w inwestycji deweloperskiej zlokalizowanej w Gdyni przy ul. [...]. W ramach procesu sprzedaży Spółka zawiera z konsumentami m.in. umowy deweloperskie dotyczące lokali mieszkalnych oraz umowy deweloperskie i umowy przedwstępne sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym. Prezes UOKiK wystąpił do Przyorle o przekazanie m.in. wszystkich stosowanych począwszy od dnia 29 kwietnia 2012 r. w obrocie z konsumentami wzorców umownych w rozumieniu art. 384 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 121, dalej: k.c.), wraz informacją, od kiedy są stosowane. W odpowiedzi na wezwanie Prezesa UOKiK Spółka przedstawiła następujące wzorce umowne:

- 1) „Umowa deweloperska”,
- 2) „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży – dot. garażu G1” (dalej: „Umowa sprzedaży G1”),
- 3) „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży – dot. garażu G2” (dalej: „Umowa sprzedaży G2”)

Dokonana przez Prezesa Urzędu analiza ww. wzorców wykazała, że mogą one zawierać w swojej treści niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c., uznane prawomocnym wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Sąd, SOKiK) za niedozwolone i wpisane do prowadzonego przez Prezesa UOKiK rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 101, ze zm., dalej: k.p.c.) (dalej: rejestr niedozwolonych klauzul umownych).

Mając na uwadze powyższe ustalenia, Prezes Urzędu postanowieniem z dnia 30 grudnia 2013 r. wszczął postępowanie w związku z podejrzeniem stosowania przez Przyorle praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na stosowaniu we wzorcach umów postanowień o treści:

- I.
 - 1) „Nabywca wyraża zgodę, aby budynki usytuowane na nieruchomości zostały obciążone prawem użytkowania ustanowionym na rzecz Inwestora lub innego podmiotu powiązanego z Inwestorem – w zakresie umieszczenia na własny koszt na elewacji budynków znaków firmowych, reklam lub innych urządzeń informacyjnych, z zastrzeżeniem, że urządzenia te będą umieszczane z zachowaniem warunków przewidzianych prawem budowlanym, będą stanowiły własność Wykonawcy, podmiotu

powiązanego, a właściciel będzie zobowiązany do pokrywania kosztów zużytej energii (na podstawie licznika) oraz bieżącej konserwacji, a także nie będą uciążliwe dla mieszkańców oraz nie obniżą estetyki osiedla (...)” ,

(wzorce: „Umowa deweloperska” , „Umowa sprzedaży G1” i „Umowa sprzedaży G2”),

- 2) *„Nabywca oświadcza, że przyjął do wiadomości, iż na elewacji budynku oraz wewnątrz budynku w pomieszczeniach stanowiących część nieruchomości wspólnej umieszczone zostały elementy identyfikacji Inwestora, w szczególności takie jak: firma, znaki towarowe, podświetlone logo, informacja o Inwestorze oraz elementy identyfikacji osiedla, w szczególności takie jak: nazwa osiedla, rok wybudowania. Nabywca oświadcza, że z powyższego tytułu nie będzie zgłaszał w przyszłości żadnych zastrzeżeń ani roszczeń”*

(wzorce: „Umowa deweloperska” , „Umowa sprzedaży G1” i „Umowa sprzedaży G2”);

II.

- 1) *„Termin oraz miejsce zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności, wyznacza Inwestor wysyłając zawiadomienie z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem, w trybie wskazanym w ust. 4”*

(wzorzec „Umowa deweloperska”),

- 2) *„Termin oraz miejsce zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, przeniesienia własności oraz umowy sprzedaży, wyznacza Inwestor wysyłając zawiadomienie z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem, w trybie wskazanym w ust. 4”*

(wzorce: „Umowa sprzedaży G1” i „Umowa sprzedaży G2”);

III.

- 1) *„Nabywca wyraża zgodę i udziela Inwestorowi nieodwołalnego, niewygasającego na wypadek śmierci i niczym nieograniczonego pełnomocnictwa do ustanowienia nieodpłatnego prawa użytkowania bez prawa pobierania pożytków z pomieszczeń zapewniających prawidłowe korzystanie z „Nieruchomości” i należyte jej funkcjonowanie (np. węzeł cieplny, hydrofornia, transformatory) oraz nieodpłatnych służebności niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania budynków, lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, w tym Parkingów, które są wybudowane na „Nieruchomości” (takich jak w szczególności: służebności przesyłu, przechodu, przejazdu oraz innych służebności jeżeli okażą się potrzebne lub celowe)”*

(wzorce: „Umowa deweloperska” , „Umowa sprzedaży G1” i „Umowa sprzedaży G2”),

- 2) *Nabywca wyraża zgodę i udziela Inwestorowi nieodwołalnego, niewygasającego na wypadek śmierci i niczym nieograniczonego pełnomocnictwa do dokonania przez Sprzedającego zmiany podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie ogródków przydomowych, dokonanego w § 4 aktu notarialnego – umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży z dnia (...)*”

(wzorce: „Umowa deweloperska” , „Umowa sprzedaży G1” i „Umowa sprzedaży G2”),

- 3) *„Nabywca wyraża zgodę i udziela Inwestorowi nieodwołalnego pełnomocnictwa, niewygasającego na wypadek śmierci i niczym nieograniczonego do ewentualnej zmiany udziałów we własności działki gruntu oraz we współwłasności części wspólnych budynków i urządzeń, w przypadku stwierdzenia zmiany łącznej powierzchni użytkowej budynków usytuowanych na nieruchomości stanowiącej działkę nr [...], jak również na złożenie stosownych wniosków wieczystoksięgowych”*

(wzorce: „Umowa deweloperska” , „Umowa sprzedaży G1” i „Umowa sprzedaży G2”),

4) „Nabywca wyraża zgodę i udziela Inwestorowi nieodwołalnego, niewygasającego na wypadek śmierci i niczym nieograniczonego pełnomocnictwa do ustanowienia na rzecz każdorazowych właścicieli lokali mieszkalnych, do których przynależą komórki lokatorskie zlokalizowane na poziomie lokalu niemieszkalnego – garażu nr G1 – nieodpłatnej służebności przejścia do tych pomieszczeń przez ten lokal niemieszkalny – garaż nr G1”

(wzorzec „Umowa sprzedaży G1”),

5) „Nabywca wyraża zgodę i udziela Inwestorowi nieodwołalnego, niewygasającego na wypadek śmierci i niczym nieograniczonego pełnomocnictwa do ustanowienia na rzecz każdorazowych właścicieli lokali mieszkalnych, do których przynależą komórki lokatorskie zlokalizowane na poziomie lokalu niemieszkalnego – garażu nr G2 – nieodpłatnej służebności przejścia do tych pomieszczeń przez ten lokal niemieszkalny – garaż nr G2”

(wzorzec „Umowa sprzedaży G2”),

które zostały wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy okik.

Postanowieniem z dnia 30 grudnia 2013 r. Prezes UOKiK zaliczył w poczet dowodów w niniejszym postępowaniu następujące dokumenty uzyskane w ramach przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego o sygn. RWA-403-13/11/ZT:

- 1) pismo Przyorle z dnia 29 sierpnia 2012 r.,
- 2) pismo Przyorle z dnia 31 października 2013 r. wraz z następującymi załącznikami:
 - wzorcem „Umowy deweloperskiej” – stosowanym od 23 maja 2013 r.,
 - wzorcem „Umowy sprzedaży G1” – stosowanym od 23 maja 2013 r.,
 - wzorcem „Umowy sprzedaży G2” – stosowanym od 23 maja 2013 r.

Zawiadamiając Przyorle, pismem z dnia 30 grudnia 2013 r., o wszczęciu przedmiotowego postępowania oraz o zaliczeniu w poczet dowodów w tym postępowaniu ww. dokumentów, Prezes UOKiK wezwał Spółkę do ustosunkowania się do zarzutów przedstawionych w sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania oraz zażądał informacji, od kiedy Przyorle stosuje każdy z ww. trzech wzorców umów w wersji zawierającej klauzulę zakwestionowaną w postanowieniu o wszczęciu postępowania. W tym samym piśmie Prezes Urzędu wezwał Spółkę do przekazania pięciu ostatnich umów zawartych w oparciu o każdy z ww. trzech wzorców umownych.

W odpowiedzi z dnia 16 stycznia 2014 r. na zawiadomienie o wszczęciu postępowania Spółka poinformowała, że wzorce „Umowa deweloperska”, „Umowa sprzedaży G1” i „Umowa sprzedaży G2” zawierające klauzule zakwestionowane w postanowieniu o wszczęciu postępowania stosuje od dnia 29 kwietnia 2012 r. Ponadto, Przyorle przekazało po pięć umów zawartych w oparciu o „Umowę deweloperską” i „Umowę sprzedaży G1” oraz dwie umowy zawarte z wykorzystaniem „Umowy sprzedaży G2”. Dodatkowo Spółka wyjaśniła, że w oparciu o wzorce zawierające postanowienia zakwestionowane w postanowieniu o wszczęciu postępowania zawarła jedynie [...] umów.

W tym samym piśmie Przyorle wskazało, że z dniem 8 stycznia 2014 r. dokonało zmiany wszystkich stosowanych wzorców umów, tj. „Umowy deweloperskiej”, „Umowy sprzedaży G1” i „Umowy sprzedaży G2” poprzez:

a) usunięcie z nich postanowień zakwestionowanych w punkcie I, punkcie III ppkt. 1, ppkt. 2 i ppkt. 3 postanowienia o wszczęciu postępowania (punkt I.A, punkt I.C. ppkt.1, ppkt. 2 i ppkt. 3 sentencji decyzji),

b) zmianę treści klauzul określonych w punkcie II, punkcie III ppkt. 4 i ppkt. 5 postanowienia o wszczęciu postępowania (punkt I.B, punkt I.C. ppkt. 4 i ppkt. 5 sentencji decyzji) w ten sposób, że:

– postanowieniom wymienionym w punkcie II postanowienia o wszczęciu postępowania (punkt I.B. sentencji decyzji) zostało nadane brzmienie:

„Termin oraz miejsce zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, przeniesienia własności oraz umowy sprzedaży zaproponuje Inwestor wysyłając do Nabywcy zawiadomienie z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem, w trybie wskazanym w ust. 4. W przypadku, gdyby propozycja była niedogodna Nabywca jest uprawniony do zaproponowania innego terminu lub miejsca zawarcia tej umowy”,

– postanowieniom wymienionym w punkcie III ppkt. 4 i ppkt. 5 postanowienia o wszczęciu postępowania (punkt I.C. ppkt. 4 i ppkt. 5 sentencji decyzji) zostało nadane brzmienie:

„Nabywca wyraża zgodę na nieodpłatne korzystanie z przedmiotowego lokalu niemieszkalnego – garażu nr G1 – przez każdorazowych właścicieli lokali mieszkalnych, do których przynależą komórki lokatorskie zlokalizowane na poziomie lokalu niemieszkalnego – garażu nr G1 – w celu przejścia do tych pomieszczeń przez ten lokal niemieszkalny – garaż nr G1 oraz udziela Inwestorowi pełnomocnictwa do ustanowienia służebności w powyższym zakresie” („Umowa deweloperska” i „Umowa sprzedaży G1”) oraz odpowiednio

„Nabywca wyraża zgodę na nieodpłatne korzystanie z przedmiotowego lokalu niemieszkalnego – garażu nr G2 – przez każdorazowych właścicieli lokali mieszkalnych, do których przynależą komórki lokatorskie zlokalizowane na poziomie lokalu niemieszkalnego – garażu nr G2 – w celu przejścia do tych pomieszczeń przez ten lokal niemieszkalny – garaż nr G2 oraz udziela Inwestorowi pełnomocnictwa do ustanowienia służebności w powyższym zakresie” („Umowa sprzedaży G2”).

Na dowód powyższego Spółka przekazała zmienione w opisany powyżej sposób wzorce „Umowy deweloperskiej”, „Umowy sprzedaży G1” i „Umowy sprzedaży G2”.

Ponadto, Przyorle złożyło wnioski o wydanie decyzji zobowiązującej na podstawie art. 28 ustawy okik. Spółka wniosła o przyjęcie złożonego przez nią zobowiązania do dokonania zmian zawartych umów deweloperskich, w wykonaniu których nie doszło jeszcze do przeniesienia własności nieruchomości, które to zmiany wyeliminują z tych umów klauzule zakwestionowane w postanowieniu o wszczęciu postępowania, a także do doręczania Prezesowi UOKiK odpisów stosownych aneksów niezwłocznie po ich podpisaniu.

Dalej, Spółka wskazała na intencje, którymi się kierowała kształtując treść zawieranych z konsumentami umów. Mianowicie, Przyorle wyjaśniło, że w zakresie postanowień dotyczących pełnomocnictw i służebności miało na celu zagwarantowanie nabywcom uporządkowanego stanu prawnego nieruchomości, który zapewniłby bezkonfliktowe współkorzystanie z tejże nieruchomości przez wszystkich właścicieli lokali. Wprowadzony przez Spółkę tryb umożliwia, jej zdaniem, wyeliminowanie wysoce prawdopodobnych sporów sądowych pomiędzy współwłaścicielami (nabywcami) o określenie sposobu korzystania z nieruchomości i należytego jej funkcjonowania. W ocenie Przyorle, zakres pełnomocnictw był na tyle skonkretyzowany, że niemożliwe było ich wykorzystanie z pokrzywdzeniem nabywców.

Z kolei w zakresie postanowień dotyczących terminu i miejsca zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności Spółka wyjaśniła, że przyjęcie przez nią na siebie obowiązku wyznaczenia tego terminu i miejsca miało na celu wyłącznie techniczne zorganizowanie sprawnej obsługi notarialnej klientów. W ocenie Przyorle, to ze strony klientów istnieje oczekiwanie załatwienia tej kwestii przez Spółkę, co, jej zdaniem nie oznacza i nigdy nie oznaczało, że nabywca nie miał prawa wskazania dogodnego dla siebie miejsca czy też terminu. Przyorle podniosło, iż przy zawieraniu umów deweloperskich żaden z klientów nie proponował zmiany miejsca zawarcia umowy, ograniczając się tylko do zmiany terminów na terminy dogodne dla siebie. Jak twierdzi Spółka, do zmian miejsca sporządzenia umowy w uwzględnieniu propozycji klientów doszło przy zawieraniu umów przenoszących własność lokalu mieszkalnego. Przyorle zwróciło również uwagę, że powszechnie stosowana praktyka sporządzania aktów notarialnych w jednej kancelarii notarialnej umożliwia uzgodnienie znacznie niższych kosztów tychże aktów, co jest korzystne dla klientów i nie spotyka się ze sprzeciwem z ich strony.

Ponadto, Spółka wyraziła przekonanie, że zakwestionowane postanowienia wzorców umowy nie wywołały żadnych negatywnych skutków dla jej klientów.

Spółka przy piśmie z dnia 22 stycznia 2014 r. przekazała dwa akty notarialne umowy (akt notarialny z dnia 9 grudnia 2013 r. Rep. A nr [...] i akt notarialny z dnia 20 grudnia 2013 r. Rep. A nr [...]) stanowiące aneksy do dwóch umów zawartych na podstawie wzorca umownego „Umowa sprzedaży G1”. Podpisane aneksy wyeliminowały z treści ww. umów postanowienia przeniesione z wzorca umownego „Umowa sprzedaży G1” zakwestionowane w punkcie I, punkcie III ppkt. 1, ppkt. 2 i ppkt. 3 postanowienia o wszczęciu postępowania (punkt I.A, punkt I.C. ppkt. 1, ppkt. 2 i ppkt. 3 sentencji decyzji), a także zmodyfikowały brzmienie zawartych w tych umowach klauzul określonych w punkcie II ppkt. 2 i punkcie III ppkt. 4 postanowienia o wszczęciu postępowania (punkt I.B. ppkt. 2 i punkt I.C. ppkt. 4 sentencji decyzji) – w sposób odpowiadający opisanym w piśmie Spółki z dnia 16 stycznia 2014 r. zmianom wzorca umownego „Umowa sprzedaży G1”.

Pismem z dnia 16 czerwca 2014 r. Przyorle zostało zawiadomione o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w niniejszym postępowaniu oraz o możliwości zapoznania się z materiałem zgromadzonym w aktach sprawy w siedzibie Delegatury UOKiK w Warszawie. Strona skorzystała z przysługującego jej uprawnienia.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje:

Przyorle jest przedsiębiorcą wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem: 0000086298. Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

/dowód: informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego – karty 45-48 akt administracyjnych/

Spółka realizuje inwestycję deweloperską zlokalizowaną w Gdyni przy ul. [...]. W ramach tej inwestycji Przyorle prowadzi sprzedaż nieruchomości, w tym sprzedaż lokali mieszkalnych. W ramach procesu sprzedaży zawiera z konsumentami m.in. umowy

deweloperskie dotyczące lokali mieszkalnych oraz umowy deweloperskie i umowy przedwstępne sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym.

/dowód: pismo Spółki z dnia 29 sierpnia 2012 r. – karty 10-11 akt administracyjnych/

Przy zawieraniu umów z klientami, będącymi konsumentami w rozumieniu art. 22¹ k.c., tj. osobami fizycznymi dokonującymi czynności prawnych niezwiązanych bezpośrednio z ich działalnością zawodową lub gospodarczą, Spółka posługuje się wzorcami umownymi w rozumieniu art. 384 k.c. Przyorle stosuje następujące wzorce umowne:

- „Umowa deweloperska”,
- „Umowa sprzedaży G1”,
- „Umowa sprzedaży G2”.

/dowód: pismo Spółki z dnia 31 października 2013 r. wraz z załącznikami oraz pismo Spółki z dnia 16 stycznia 2014 r. wraz z załącznikami – karty 12-41 oraz 49-400 akt administracyjnych/

Wymienione wzorce w wersji zawierającej klauzule zakwestionowane przez Prezesa UOKiK Spółka stosuje od dnia 29 kwietnia 2012 r. Przyorle w oparciu o te wzorce umowne zawarło z konsumentami [...] umów.

/dowód: pismo Spółki z dnia 16 stycznia 2014 r. – karty 49-51 akt administracyjnych/

Po przeprowadzeniu analizy wzorców umownych: „Umowa deweloperska”, „Umowa sprzedaży G1” i „Umowa sprzedaży G2” Prezes Urzędu ustalił, że zawierają one postanowienia, które mogą być tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych klauzul umownych.

W § 11 ust. 4 „Umowy deweloperskiej” oraz w § 11 ust. 5 „Umowy sprzedaży G1” i „Umowy sprzedaży G2” Spółka zamieściła postanowienie o treści:

„Nabywca wyraża zgodę, aby budynki usytuowane na nieruchomości zostały obciążone prawem użytkowania ustanowionym na rzecz Inwestora lub innego podmiotu powiązanego z Inwestorem – w zakresie umieszczenia na własny koszt na elewacji budynków znaków firmowych, reklam lub innych urządzeń informacyjnych, z zastrzeżeniem, że urządzenia te będą umieszczone z zachowaniem warunków przewidzianych prawem budowlanym, będą stanowiły własność Wykonawcy, podmiotu powiązanego, a właściciel będzie zobowiązany do pokrywania kosztów zużytej energii (na podstawie licznika) oraz bieżącej konserwacji, a także nie będą uciążliwe dla mieszkańców oraz nie obniżą estetyki osiedla”.

Z kolei w § 12 ust. 4 wzorców „Umowy deweloperska”, „Umowy sprzedaży G1” oraz „Umowy sprzedaży G2” Przyorle zamieściło klauzulę w brzmieniu:

„Nabywca oświadcza, że przyjął do wiadomości, iż na elewacji budynku oraz wewnątrz budynku w pomieszczeniach stanowiących część nieruchomości wspólnej umieszczone zostały elementy identyfikacji Inwestora, w szczególności takie jak: firma, znaki towarowe, podświetlone logo, informacja o Inwestorze oraz elementy identyfikacji osiedla, w szczególności takie jak: nazwa osiedla, rok wybudowania. Nabywca oświadcza, że z powyższego tytułu nie będzie zgłaszał w przyszłości żadnych zastrzeżeń ani roszczeń”.

/dowód: załączniki do pisma Spółki z dnia 31 października 2013 r. – karty 13-41 akt administracyjnych/

W rejestrze niedozwolonych klauzul umownych znajduje się postanowienie w brzmieniu:

„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” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09) i wpisane w dniu 6 sierpnia 2012 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 3533.

W § 14 ust. 1 „Umowy deweloperskiej” Spółka zamieściła postanowienie o treści:

„Termin oraz miejsce zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności, wyznacza Inwestor wysyłając zawiadomienie z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem, w trybie wskazanym w ust. 4”

Natomiast w § 14 ust. 1 „Umowy sprzedaży G1” oraz „Umowy sprzedaży G2” Przyorle zamieściło klauzulę w brzmieniu:

„Termin oraz miejsce zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, przeniesienia własności oraz umowy sprzedaży, wyznacza Inwestor wysyłając zawiadomienie z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem, w trybie wskazanym w ust. 4”.

/dowód: załączniki do pisma Spółki z dnia 31 października 2013 r. – karty 13-41 akt administracyjnych/

W rejestrze niedozwolonych klauzul umownych znajduje się postanowienie w brzmieniu:

„Strony zgodnie postanawiają, iż Spółka odpowiedzialna jest za organizację procesu sprzedaży i tym samym przysuguje jej prawo wskazania szczegółowego terminu oraz miejsca (Kancelarii Notarialnej) zawarcia Umowy Sprzedaży, o czym Spółka zobowiązana jest powiadomić Nabywcę z 14 dniowym wyprzedzeniem” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09) i wpisane w dniu 6 sierpnia 2012 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 3529.

W § 11 ust. 1 „Umowy deweloperskiej”, „Umowy sprzedaży G1” oraz „Umowy sprzedaży G2” Spółka posłużyła się klauzulą w brzmieniu:

„Nabywca wyraża zgodę i udziela Inwestorowi nieodwołalnego, niewygasającego na wypadek śmierci i niczym nieograniczonego pełnomocnictwa do ustanowienia nieodpłatnego prawa użytkowania bez prawa pobierania pożytków z pomieszczeń zapewniających prawidłowe korzystanie z „Nieruchomości” i należyte jej funkcjonowanie (np. węzeł cieplny, hydrofornia, transformatory) oraz nieodpłatnych służebności niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania budynków, lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, w tym Parkingów, które są wybudowane na „Nieruchomości” (takich jak w szczególności: służebności przesyłu, przechodu, przejazdu oraz innych służebności jeżeli okażą się potrzebne lub celowe)”.

Spółka w § 11 ust. 2 „Umowy deweloperskiej”, „Umowy sprzedaży G1” oraz „Umowy sprzedaży G2” zamieściła postanowienie w brzmieniu:

„Nabywca wyraża zgodę i udziela Inwestorowi nieodwołalnego, niewygasającego na wypadek śmierci i niczym nieograniczonego pełnomocnictwa do dokonania przez Sprzedającego zmiany podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie ogródków przydomowych, dokonanego w § 4 aktu notarialnego – umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży z dnia (...)”.

Z kolei w § 11 ust. 3 „Umowy deweloperskiej”, „Umowy sprzedaży G1” oraz „Umowy sprzedaży G2” Przyorle wykorzystano postanowienie o treści:

„Nabywca wyraża zgodę i udziela Inwestorowi nieodwołalnego pełnomocnictwa, niewygasającego na wypadek śmierci i niczym nieograniczonego do ewentualnej zmiany udziałów we własności działki gruntu oraz we współwłasności części wspólnych budynków i urządzeń, w przypadku stwierdzenia zmiany łącznej powierzchni użytkowej budynków usytuowanych na nieruchomości stanowiącej działkę nr [...], jak również na złożenie stosownych wniosków wieczystoksięgowych”.

W § 11 ust. 4 „Umowy sprzedaży G1” Spółka wykorzystowała postanowienie o treści:

„Nabywca wyraża zgodę i udziela Inwestorowi nieodwołalnego, niewygasającego na wypadek śmierci i niczym nieograniczonego pełnomocnictwa do ustanowienia na rzecz każdorazowych właścicieli lokali mieszkalnych, do których przynależą komórki lokatorskie zlokalizowane na poziomie lokalu niemieszkalnego – garażu nr G1 – nieodpłatnej służebności przejścia do tych pomieszczeń przez ten lokal niemieszkalny – garaż nr G1”.

Natomiast w § 11 ust. 4 „Umowy sprzedaży G2” Przyorle posłużyło się następującą klauzulą:

„Nabywca wyraża zgodę i udziela Inwestorowi nieodwołalnego, niewygasającego na wypadek śmierci i niczym nieograniczonego pełnomocnictwa do ustanowienia na rzecz każdorazowych właścicieli lokali mieszkalnych, do których przynależą komórki lokatorskie zlokalizowane na poziomie lokalu niemieszkalnego – garażu nr G2 – nieodpłatnej służebności przejścia do tych pomieszczeń przez ten lokal niemieszkalny – garaż nr G2”.

/dowód: załączniki do pisma Spółki z dnia 31 października 2013 r. – karty 13-41 akt administracyjnych/

W rejestrze niedozwolonych klauzul umownych znajdują się postanowienia w brzmieniu:

- *„Kupujący na wypadek zawarcia Umowy Sprzedaży przez Spółkę działającą w charakterze pełnomocnika Kupujących lub przez dalszego pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie przez Spółkę (i pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży) udzielają Spółce pełnomocnictw, do ustanowienia lub zmiany wcześniej ustanowionych służebności lub praw użytkowania, na prawach objętych księgą wieczystą Kw nr WA2M/00373536/2, na warunkach według uznania pełnomocnika. Kupujący nie będą wnosić jakichkolwiek roszczeń z tytułu ustanowienia lub zmiany takich służebności gruntowych lub praw użytkowania ani z tytułu podłączenia nieruchomości sąsiednich do Infrastruktury technicznej wybudowanej przez Spółkę lub dla Spółki oraz ustanowienia na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości sąsiednich ograniczonych praw rzeczowych”* – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 30 września 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 3876/10) i wpisane w dniu 25 kwietnia 2013 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 4560;
- *„Kupujący na wypadek zawarcia Umowy Sprzedaży przez Spółkę działającą w charakterze pełnomocnika Kupujących lub przez dalszego pełnomocnika na podstawie*

pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie przez Spółkę (i pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży) oświadczają, że:

1.1. na wypadek zmiany łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych i niemieszkalnych położonych w budynkach na Nieruchomości, na skutek prowadzonej przez Spółkę Inwestycji bądź na skutek rozbudowy tych budynków, ewentualnie ustalenia wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej po uzyskaniu wypisów z kartoteki lokali uwzględniających powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z przedmiotowych budynków realizowanych przez Spółkę w kolejnych etapach Inwestycji, wyrażają zgodę na odpowiednią zmianę udziału w Nieruchomości Wspólnej, związanego z udziałem we własności Garażu i pozostałymi lokalami w tym zakresie udzielają Spółce pełnomocnictw, do dokonania zmiany udziału w Nieruchomości Wspólnej - na warunkach według uznania Spółki, z tym, że nowa wysokość tego udziału zostanie określona zgodnie z zasadami zawartymi w Ustawie o własności lokali,

1.2.: wobec powyższego - stosownie do treści art. 101 Kodeksu Cywilnego - z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego, który powstanie, to jest zawarciem Umowy Sprzedaży i pod warunkiem zaistnienia następujących przyczyn: zapłaty całej ceny, przejścia prawa do współposiadania i korzystania z Garażu oraz wydania Miejsc Postojowych do wyłącznego korzystania, zrzekają się prawa do odwołania tego pełnomocnictwa oraz postanawiają, iż nie wygaśnie ono w przypadku ich śmierci lub rozwiązania Spółki” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 30 września 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 3876/10) i wpisane w dniu 25 kwietnia 2013 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 4555;

- „Jednocześnie Kupujący oświadczają, iż w zakresie, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 powyżej stosownie do treści art. 101 Kodeksu Cywilnego, pod warunkiem zaistnienia następujących przyczyn: zapłaty całej Ceny, przejścia prawa do współposiadania i korzystania z Garażu oraz wydania Miejsc Postojowych do wyłącznego korzystania Kupującym, to jest w sytuacji, gdy będzie to uzasadnione treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa, zrzekają się prawa do odwołania tego pełnomocnictwa oraz postanawiają, iż nie wygaśnie ono w przypadku ich śmierci lub rozwiązania Spółki, przy czym Spółka będzie uprawniona, aby w Umowie Sprzedaży złożyć oświadczenie, iż nastąpiło spełnienie się tych warunków” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 30 września 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 3876/10) i wpisane w dniu 25 kwietnia 2013 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 4553;
- „Kupujący udzielają Spółce pełnomocnictwa, pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży, do zawarcia w ich imieniu umowy o podział do korzystania z Garażu, przy czym w ramach powyższego umocowania Spółka będzie uprawniona do wskazania Kupującym, w drodze umowy o podział do korzystania z miejsca postojowego numer 289 oraz miejsca postojowego numer 290, na poziomie -I Garażu oraz do złożenia w ich imieniu w Umowie Sprzedaży oświadczenia, iż wyrażają oni zgodę na podział do korzystania z Garażu oraz na wskazywanie przez Spółkę kolejnym nabywcom lokali, w drodze umów z nabywcami udziałów w Garażu, konkretnie oznaczonych miejsc postojowych i boksów na jednoślady zgodnie z tymże sposobem korzystania i nie będą wnosić z tego tytułu do Spółki żadnych roszczeń, przy czym Strony oświadczają również, iż wyrażają zgodę na ujawnienie w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Garażu tego podziału do korzystania” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 30 września 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 3876/10) i wpisane w dniu 25

kwietnia 2013 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 4552;

- „Kupujący udzielają Spółce pełnomocnictwa, do zawarcia w Ich imieniu umowy Sprzedaży, za cenę i na warunkach określonych w niniejszym akcie” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 30 września 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 3876/10) i wpisane w dniu 25 kwietnia 2013 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 4551.

Z dniem 8 stycznia 2014 r. Przyorle zaprzestało stosowania zakwestionowanych w postanowieniu o wszczęciu postępowania klauzul. Dokonało bowiem zmiany wzorców umów: „Umowa deweloperska”, „Umowa sprzedaży G1” i „Umowa sprzedaży G2” poprzez:

- a) usunięcie z nich postanowień zakwestionowanych w punkcie I, punkcie III ppkt. 1, ppkt. 2 i ppkt. 3 postanowienia o wszczęciu postępowania (punkt I.A, punkt I.C. ppkt.1, ppkt. 2 i ppkt. 3 sentencji decyzji),
 - b) zmianę treści klauzul określonych w punkcie II, punkcie III ppkt. 4 i ppkt. 5 postanowienia o wszczęciu postępowania (punkt I.B, punkt I.C. ppkt. 4 i ppkt. 5 sentencji decyzji) w ten sposób, że:
- postanowieniom wymienionym w punkcie II postanowienia o wszczęciu postępowania (punkt I.B. sentencji decyzji) zostało nadane brzmienie:

„Termin oraz miejsce zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, przeniesienia własności oraz umowy sprzedaży zaproponuje Inwestor wysyłając do Nabywcy zawiadomienie z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem, w trybie wskazanym w ust. 4. W przypadku, gdyby propozycja była niedogodna Nabywca jest uprawniony do zaproponowania innego terminu lub miejsca zawarcia tej umowy”,

- postanowieniom wymienionym w punkcie III ppkt. 4 i ppkt. 5 postanowienia o wszczęciu postępowania (punkt I.C. ppkt. 4 i ppkt. 5 sentencji decyzji) zostało nadane brzmienie:

„Nabywca wyraża zgodę na nieodpłatne korzystanie z przedmiotowego lokalu niemieszkalnego – garażu nr G1 – przez każdorazowych właścicieli lokali mieszkalnych, do których przynależą komórki lokatorskie zlokalizowane na poziomie lokalu niemieszkalnego – garażu nr G1 – w celu przejścia do tych pomieszczeń przez ten lokal niemieszkalny – garaż nr G1 oraz udziela Inwestorowi pełnomocnictwa do ustanowienia służebności w powyższym zakresie” („Umowa deweloperska” i „Umowa sprzedaży G1”) oraz odpowiednio

„Nabywca wyraża zgodę na nieodpłatne korzystanie z przedmiotowego lokalu niemieszkalnego – garażu nr G2 – przez każdorazowych właścicieli lokali mieszkalnych, do których przynależą komórki lokatorskie zlokalizowane na poziomie lokalu niemieszkalnego – garażu nr G2 – w celu przejścia do tych pomieszczeń przez ten lokal niemieszkalny – garaż nr G2 oraz udziela Inwestorowi pełnomocnictwa do ustanowienia służebności w powyższym zakresie” („Umowa sprzedaży G2”).

/dowód: pismo Spółki z dnia 16 stycznia 2014 r. wraz z załączonymi zmienionymi trzema wzorcami umów – karty 49-80 akt administracyjnych/

Spółka aneksowała dwie umowy zawarte z wykorzystaniem wzorca umownego „Umowa sprzedaży G1”. Podpisane aneksy wyeliminowały z treści ww. umów postanowienia przeniesione z wzorca umownego „Umowa sprzedaży G1” zakwestionowane w punkcie I, punkcie III ppkt. 1, ppkt. 2 i ppkt. 3 postanowienia o wszczęciu postępowania (punkt I.A. i punkt I.C. ppkt. 1, ppkt. 2 i ppkt. 3 sentencji decyzji), a także zmodyfikowały

brzmienie zawartych w tych umowach klauzul określonych w punkcie II ppkt. 2 i punkcie III. ppkt. 4 postanowienia o wszczęciu postępowania (punkt I.B. ppkt. 2 i punkt I.C. ppkt. 4 sentencji decyzji) – w sposób odpowiadający zmianom wzorca umownego „Umowa sprzedaży GI” dokonany przez Spółkę z dniem 8 stycznia 2014 r.

/dowód: pismo Spółki z dnia 2 stycznia 2014 r. wraz z załączonymi aktami notarialnymi z dnia 9 grudnia 2013 r. Rep. A nr [...] i z dnia 20 grudnia 2013 r. Rep. A nr [...] – karty 401-411 akt administracyjnych/

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:

Naruszenie interesu publicznoprawnego

Podstawą do rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy okik jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Dopiero wykazanie tej okoliczności pozwala na realizację celu ustawy, którym, zgodnie z jej art. 1 ust. 1, jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów.

Przedmiotowa sprawa, w ocenie Prezesa UOKiK, ma charakter publicznoprawny, gdyż wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy obecnie są lub w przyszłości będą klientami Spółki. W świetle powyższego, podjęcie działań przez Prezesa Urzędu w przedmiotowej sprawie było uzasadnione.

Naruszenie zakazu z art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów

Ustawa okik przewiduje możliwość kontroli przez Prezesa UOKiK działań przedsiębiorców podejmowanych w stosunkach prawnych z konsumentami, wprowadzając mechanizmy ochrony tzw. zbiorowych interesów konsumentów. Definiując w art. 4 pkt 12 pojęcie konsumenta ustawa okik odsyła do art. 22¹ k.c., zgodnie z którym konsumentem jest osoba fizyczna dokonująca czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową.

Materialnoprawną podstawę do oceny działań przedsiębiorcy w powyższym aspekcie stanowi przepis art. 24 ustawy okik. Zgodnie z jego ust. 1, zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy (art. 24 ust. 2 ustawy). Nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów (art. 24 ust. 3 ustawy). Zbiorowe interesy konsumentów podlegają zatem ochronie przed wymierzonymi w nie naruszeniami, polegającymi na sprzecznych z prawem działaniach przedsiębiorców.

Przepis art. 24 ust. 2 ww. ustawy zawiera przykładowe wyliczenie zachowań przedsiębiorców uważanych za naruszające zbiorowe interesów konsumentów. W otwartym katalogu zakazanych praktyk ustawodawca umieścił: stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych (pkt 1), naruszenie przez przedsiębiorcę obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji (pkt 2), nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji (pkt 3).

Jak wynika z powyższego, dla uznania działania przedsiębiorcy za niezgodne z zawartym w ustawie okik zakazem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów niezbędne jest wykazanie, iż spełnione zostały kumulatywnie trzy przesłanki:

- 1) kwestionowane działanie jest działaniem przedsiębiorcy;
- 2) działanie to jest bezprawne;
- 3) działanie to godzi w zbiorowy interes konsumentów.

Ad 1. Strona postępowania (przedsiębiorca)

Zakaz naruszenia zbiorowych interesów konsumentów odnosi się do przedsiębiorców. Przepis art. 4 pkt 1 ustawy okik zawiera legalną definicję przedsiębiorcy, zgodnie z którą pod tym pojęciem rozumie się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 672, ze zm.), a także: (a) osobę fizyczną, osobę prawną, a także jednostkę organizacyjną nie mającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, organizującą lub świadczącą usługi o charakterze użyteczności publicznej, które nie są działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, (b) osobę fizyczną wykonującą zawód we własnym imieniu i na własny rachunek lub prowadzącą działalność w ramach wykonywania takiego zawodu, (c) osobę fizyczną, która posiada kontrolę, w rozumieniu pkt 4, nad co najmniej jednym przedsiębiorcą, choćby nie prowadziła działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, jeżeli podejmuje dalsze działania podlegające kontroli koncentracji, o której mowa w art. 13, (d) związek przedsiębiorców w rozumieniu pkt 2 – na potrzeby przepisów dotyczących praktyk ograniczających konkurencję oraz praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Podmiot będący stroną niniejszego postępowania posiada status przedsiębiorcy w rozumieniu powołanego powyżej art. 4 pkt 1 ustawy okik, gdyż jest wpisany do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem: 0000086298. Przedmiotem działalności Spółki są m.in. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie. Wobec tego Przyorle jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 („*in initio*”) ustawy okik. Tym samym oznacza to, iż zachowanie Spółki podlega kontroli dokonywanej na podstawie ustawy okik.

Ad 2. Bezprawność działań Spółki - uprawdopodobnienie

Drugą z przesłanek koniecznych dla stwierdzenia naruszenia art. 24 ust. 1 ustawy okik jest bezprawność działań podejmowanych przez przedsiębiorcę.

Same przepisy ustawy okik, co do zasady, nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Przepisy te w większości mają bowiem charakter procesowy. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do innych niż ustawa okik aktów prawa powszechnie obowiązującego, gdyż dopiero na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem.

Bezprawność, do której odwołał się ustawodawca definiując pojęcie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, należy zatem rozumieć jako sprzeczność z prawem. Jako sprzeczne z prawem kwalifikuje się zachowania sprzeczne z nakazem

zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, a także w umowie międzynarodowej oraz akcie prawa unijnego, mających bezpośrednio zastosowanie w stosunkach wewnętrznych. Sprzeczne z prawem są nadto: czyny zabronione i zagrożone sankcją karną, czyny zabronione pod sankcjami dyscyplinarnymi, czyny zakazane przepisami administracyjnymi lub przepisami prawa gospodarczego publicznego, czyny zabronione przepisami o charakterze cywilnoprawnym, zawartymi w aktach normatywnych z zakresu prawa cywilnego i administracyjnego. Przedsiębiorca dopuszcza się zatem działań sprzecznych z prawem wówczas, gdy podejmuje działania niezgodne z przepisami, jak i wtedy, gdy nie dopełnia ciążącego na nim prawnego obowiązku. Dla stwierdzenia bezprawności działania przedsiębiorcy bez znaczenia pozostaje strona podmiotowa czynu, a zatem wina sprawcy (w znaczeniu subiektywnym, oznaczającym wadliwość procesu decyzyjnego sprawcy) i stopień tej winy, a także świadomość istnienia naruszonych norm prawnych.

Jak zostało wskazane powyżej, bezprawność działań przedsiębiorcy wynika, co do zasady, z naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów innych niż ustawa o k.o.k. Niemniej, ustawa w jednym przypadku wprost identyfikuje działanie przedsiębiorcy jako bezprawne – mianowicie, działanie polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa UOKiK. Jak wskazał SOKiK w wyroku z dnia 5 marca 2004 r. (sygn. akt XVII AmA 51/03), w oparciu o art. 23a ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. Zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowy zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru niedozwolonych klauzul umownych stanowi wystarczającą przesłankę do stwierdzenia bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

Rejestr niedozwolonych klauzul umownych prowadzony jest przez Prezesa UOKiK na podstawie wydawanych przez SOKiK prawomocnych wyroków, uwzględniających powództwa o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone (art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c.). Przepis art. 479⁴⁵ § 3 k.p.c. ustanawia zasadę jawności tego rejestru. Oznacza to, że rejestr niedozwolonych klauzul umownych jest dostępny dla każdego zainteresowanego, tzn. każdy ma do niego prawo wglądu. Skutkiem formalnej jawności rejestru niedozwolonych klauzul umownych jest niemożność zasłaniania się nieznaną dokonanych w nim wpisów.

Stosowanie postanowienia, które po uznaniu go przez SOKiK za niedozwolone zostało wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, jest prawnie zakazane. Zgodnie z art. 479⁴³ k.p.c., prawomocny wyrok SOKiK wydany po przeprowadzeniu kontroli abstrakcyjnej wzorca umowy, przytaczający treść postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone i zakazujący ich wykorzystywania, ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanych za niedozwolone postanowień do rejestru niedozwolonych klauzul umownych. Przywołany przepis rozszerza zatem prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Jak podnosi się w piśmiennictwie, przepis ten *„dotyczy rozszerzonej prawomocności materialnoprawnej w znaczeniu podmiotowym. Chodzi o grupę przypadków takiej prawomocności, w których wyrok z powodu szczególnego charakteru przedmiotu procesu ma powagę rzeczy osądzonej dla wszystkich i przeciw wszystkim. Przepis ten wyraźnie stanowi, iż wyrok ma skutek wobec osób trzecich, od chwili wpisania uznanego za niedozwolone*

postanowienia wzorca umowy do rejestru, wywołuje więc skutek erga omnes¹". Należy podkreślić również, że art. 479⁴³ k.p.c. stanowiąc, iż wyrok SOKiK ma skutek wobec osób trzecich, nie ogranicza w żaden sposób kategorii podmiotów nim objętych. Zatem zgodnie z regułą „*lege non distinguente*”, wyrok ma skutek wobec wszystkich, tzn. zarówno wobec przedsiębiorcy, który zakwestionowaną klauzulę wprowadził do swoich wzorców umów, jak i do każdego innego przedsiębiorcy, stosującego własne warunki umowne. Oznacza to, że od chwili wpisania klauzuli uznanej wyrokiem SOKiK za niedozwolone postanowienie umowne do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa UOKiK żaden z uczestników obrotu prawnego nie może posługiwać się przedmiotowym postanowieniem. W uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06) Sąd Najwyższy (dalej: SN) jednoznacznie rozstrzygnął, że „*stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem SOKiK i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów*”. Tym samym SN przesądził, iż stosowanie klauzuli tożsamej z klauzulą wpisaną do rejestru niedozwolonych klauzul umownych przez przedsiębiorcę, który nie był stroną postępowania sądowego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, w wyniku którego dana klauzula została wpisana do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Należy również podkreślić, że dla uznania, że klauzula stanowiąca przedmiot postępowania przed Prezesem UOKiK oraz klauzula wpisana do rejestru niedozwolonych klauzul umownych są tożsame w treści, nie jest konieczna literalna identyczność porównywanych postanowień. Zabiegi stylistyczne, polegające na przestawieniu szyku zdania, zmianie użytych wyrazów czy zastosowaniu synonimów, nie eliminują bowiem abuzywnego charakteru danego postanowienia. W celu uznania postanowień za tożsame wystarczy, żeby hipoteza klauzuli kwestionowanej w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów mieściła się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru niedozwolonych klauzul umownych. Pogląd powyższy należy uznać za ugruntowany również w orzecznictwie. W wyroku z dnia 25 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmA 46/04) SOKiK wskazał, iż nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Głównym czynnikiem przesądzającym powinien być, zdaniem SOKiK, cel, jakiemu ma służyć kwestionowana klauzula. Jeśli jest on zgodny z celem utworzenia klauzuli uznanej za niedozwoloną, można uznać, iż obie są tożsame. Stanowisko to znalazło także potwierdzenie w uchwale SN z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06), w której SN argumentował, iż „*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*”.

W celu wykazania bezprawności działań przedsiębiorcy konieczne jest zatem ustalenie, że treść postanowień zawartych w stosowanym przez niego wzorcu umownym mieści się w hipotezach klauzul wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych.

Przenosząc powyższe zważania na grunt niniejszej sprawy, należy wskazać, co następuje.

¹ H. Ciepła, [w:] K. Piasecki [red.], „*Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*” Tom II, Warszawa 2001, s. 249.

Ad I.A. sentencji decyzji

W § 11 ust. 4 „Umowy deweloperskiej” oraz w § 11 ust. 5 „Umowy sprzedaży G1” i „Umowy sprzedaży G2” Spółka zamieściła postanowienie o treści:

„Nabywca wyraża zgodę, aby budynki usytuowane na nieruchomości zostały obciążone prawem użytkowania ustanowionym na rzecz Inwestora lub innego podmiotu powiązanego z Inwestorem – w zakresie umieszczenia na własny koszt na elewacji budynków znaków firmowych, reklam lub innych urządzeń informacyjnych, z zastrzeżeniem, że urządzenia te będą umieszczone z zachowaniem warunków przewidzianych prawem budowlanym, będą stanowiły własność Wykonawcy, podmiotu powiązanego, a właściciel będzie zobowiązany do pokrywania kosztów zużytej energii (na podstawie licznika) oraz bieżącej konserwacji, a także nie będą uciążliwe dla mieszkańców oraz nie obniżą estetyki osiedla”.

Z kolei w § 12 ust. 4 „Umowy deweloperska”, „Umowy sprzedaży G1” oraz „Umowy sprzedaży G2” Przyorle zamieściło klauzulę w brzmieniu:

„Nabywca oświadcza, że przyjął do wiadomości, iż na elewacji budynku oraz wewnątrz budynku w pomieszczeniach stanowiących część nieruchomości wspólnej umieszczone zostały elementy identyfikacji Inwestora, w szczególności takie jak: firma, znaki towarowe, podświetlone logo, informacja o Inwestorze oraz elementy identyfikacji osiedla, w szczególności takie jak: nazwa osiedla, rok wybudowania. Nabywca oświadcza, że z powyższego tytułu nie będzie zgłaszał w przeszłości żadnych zastrzeżeń ani roszczeń”.

Zdaniem Prezesa Urzędu, postanowienia te mogły być zbieżne z treścią następującej klauzuli uznanej za niedozwoloną prawomocnym wyrokiem SOKiK i wpisanej do rejestru niedozwolonych klauzul umownych:

„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” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09) i wpisane w dniu 6 sierpnia 2012 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 3533.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09) SOKiK stwierdził, że powyższa klauzula wprowadza dla przedsiębiorcy nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników lokalu biurowego, przez co wyklucza zagwarantowane w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, ze zm.) prawo właściciela lokalu do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Sąd uznał, że na podstawie zaskarżonego postanowienia konsumenci mieliby zrezygnować ze swoich ustawowych uprawnień wynikających z art. 12 ust. 2 powołanej ustawy, polegających na prawie 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. SOKiK wskazał również, że konsumenci pozbawieni byłiby również uprawnień wynikających z art. 12 ust. 3 ww. ustawy, zgodnie z którym uchwała właścicieli

lokali może ustalić zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu wydatków na nieruchomości wspólną, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. W ocenie Sądu, przedsiębiorca, mimo iż nie będzie już właścicielem budynku, gwarantuje sobie nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej. Zdaniem SOKiK, przedmiotowe postanowienie uniemożliwia konsumentom będącym właścicielami lokali wykonywanie praw właścicielskich wynikających z przepisów ustawy o własności lokali. Konsumentom zostaje bowiem z góry narzucony sposób zagospodarowania tej części nieruchomości i rezygnacja z ewentualnych zysków powstałych z tytułu eksploatacji, bez prawa podejmowania decyzji w tym względzie. Tym samym, w ocenie Sądu, przedmiotowa klauzula kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy.

Kwestionowane przez Prezesa Urzędu w punkcie I.A. sentencji decyzji klauzule również umożliwiały Spółce nieodpłatne korzystanie z części nieruchomości wspólnej, do której prawa przysługują właścicielom lokali. Przyznawały Przyorle prawo do zamieszczenia na elewacji lub we wnętrzu budynku znaków firmowych, znaków towarowych, reklam, logo lub innych urządzeń informacyjnych, nazwy osiedla, roku jego wybudowania. Tym samym, podobnie jak postanowienie wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 3533 umożliwiające przedsiębiorcy zamieszczenie na elewacji lub dachu budynku reklam, ograniczały prawo właścicieli lokali do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, co gwarantuje im art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali. Przyorle poprzez wykorzystywane we wzorcach umów postanowienia zapewniało sobie prawo do wyłącznego, nieodpłatnego korzystania z części nieruchomości wspólnej także po wyodrębnieniu i sprzedaży wszystkich lokali w budynku, tj. wówczas, gdy nie będzie już współwłaścicielem tej nieruchomości.

W związku z powyższym, w ocenie Prezesa UOKiK, klauzule wykorzystywane przez Spółkę mogły mieć ten sam cel i skutek, co postanowienie uznane za niedozwolone przez SOKiK. Zatem z tych samych względów mogły być sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszać interesy konsumentów, a w konsekwencji jest prawdopodobne, że były one tożsame z postanowieniem wpisanym do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr. 3533.

Wskazane okoliczności pozwalają na przyjęcie, że tożsamość kwestionowanych klauzul i postanowienia wpisanego do rejestru niedozwolonych klauzul umownych została uprawdopodobniona. Tym samym uprawdopodobniona została także bezprawność działania Spółki.

Ad I.B. sentencji decyzji

W § 14 ust. 1 „Umowy deweloperskiej” Spółka zamieściła postanowienie o treści:

„Termin oraz miejsce zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności, wyznacza Inwestor wysyłając zawiadomienie z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem, w trybie wskazanym w ust. 4”

Natomiast w § 14 ust. 1 „Umowy sprzedaży G1” oraz „Umowy sprzedaży G2” Przyorle zastosowało klauzulę w brzmieniu:

„Termin oraz miejsce zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, przeniesienia własności oraz umowy sprzedaży, wyznacza Inwestor wysyłając zawiadomienie z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem, w trybie wskazanym w ust. 4”.

Zdaniem Prezesa Urzędu, postanowienia te mogły być zbieżne z treścią następującej klauzuli, uznanej za niedozwoloną prawomocnym wyrokiem SOKiK i wpisanej do rejestru niedozwolonych klauzul umownych:

„Strony zgodnie postanawiają, iż Spółka odpowiedzialna jest za organizację procesu sprzedaży i tym samym przysługuje jej prawo wskazania szczegółowego terminu oraz miejsca (Kancelarii Notarialnej) zawarcia Umowy Sprzedaży, o czym Spółka zobowiązana jest powiadomić Nabywcę z 14 dniowym wyprzedzeniem” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09) i wpisane w dniu 6 sierpnia 2012 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 3529.

Z uzasadnienia wyroku SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r. wynika, iż Sąd uznał klauzulę wpisaną do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr. 3529 za niedozwoloną ze względu na to, że narzuca ona konsumentom miejsce zawarcia umowy sprzedaży poprzez wskazanie konkretnej kancelarii notarialnej, nie pozostawiając im możliwości swobodnego wyboru, czy chociażby możliwości uzgodnienia miejsca zawarcia umowy sprzedaży. Zdaniem SOKiK, narusza to interes konsumenta, w tym jego interes ekonomiczny, zwłaszcza gdy konsument nie zamieszkuje czy nie przebywa w miejscowości, w której ma dojść do podpisania umowy. Sąd wyjaśnił, że przedsiębiorca obarcza konsumenta trudnościami organizacyjnymi związanymi ze wskazaniem przez przedsiębiorcę konkretnej kancelarii notarialnej, jednocześnie sam unika tego typu niedogodności. Tym czasem, w ocenie SOKiK, przedsiębiorca jako profesjonalista w danej dziedzinie nie powinien pozbawiać konsumenta – słabszego uczestnika obrotu gospodarczego – możliwości skorzystania przez niego z usług kancelarii odpowiadającej właśnie jemu. Z tych względów Sąd uznał, że postanowienie wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr. 3529 kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy.

Prezes Urzędu jest zdania, że stosowane przez Przyorle klauzule zakwestionowane w punkcie I.B. sentencji decyzji mogły być tożsame z klauzulą wpisaną do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr. 3529. Tak samo narzucały one konsumentom miejsce zawarcia umowy sprzedaży. Mimo że kwestionowane klauzule nie powoływały się wprost na prawo Spółki do wskazania konkretnej kancelarii notarialnej, uprawnienie to wynikało pośrednio z brzmienia zakwestionowanych postanowień wzorca. Miejscem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości musi zawsze być kancelaria notarialna, ponieważ wymagają tego przepisy przewidujące dla tej umowy formę aktu notarialnego. Dlatego możliwość wskazania przez Przyorle miejsca zawarcia umowy oznaczała *de facto* uprawnienie do wskazania konkretnej kancelarii notarialnej, w której doszłoby do podpisania umowy sprzedaży nieruchomości przez jej strony. Zatem, w opinii Prezesa UOKiK, Spółka narzucała konsumentom miejsce zawarcia umowy sprzedaży, nie pozostawiając im możliwości swobodnego wyboru w tym zakresie. Naruszało to ich interesy, szczególnie w sytuacji, gdy nie zamieszkiwali oni lub nie przebywali w miejscowości, w której miało dojść do zawarcia umowy. Podobnie jak w przypadku klauzuli uznanej za niedozwoloną przez SOKiK, postanowienia stosowane przez Przyorle przerzucały na konsumentów ciężar niedogodności wynikających z odgórnego ustalenia miejsca zawarcia umowy przez Spółkę. W ten sposób mogły kształtować prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami oraz rażąco naruszać ich interesy.

Wskazane okoliczności pozwalają na przyjęcie, że tożsamość kwestionowanych klauzul i postanowienia wpisanego do rejestru niedozwolonych klauzul umownych została

uprawdopodobniona. Tym samym uprawdopodobniona została także bezprawność działania Spółki.

Ad I.C. sentencji decyzji

W § 11 ust. 1 „Umowy deweloperskiej”, „Umowy sprzedaży G1” oraz „Umowy sprzedaży G2” Spółka posłużyła się klauzulą w brzmieniu:

„Nabywca wyraża zgodę i udziela Inwestorowi nieodwołalnego, niewygasającego na wypadek śmierci i niczym nieograniczonego pełnomocnictwa do ustanowienia nieodpłatnego prawa użytkowania bez prawa pobierania pożytków z pomieszczeń zapewniających prawidłowe korzystanie z „Nieruchomości” i należyte jej funkcjonowanie (np. węzeł cieplny, hydrofornia, transformatory) oraz nieodpłatnych służebności niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania budynków, lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, w tym Parkingów, które są wybudowane na „Nieruchomości” (takich jak w szczególności: służebności przesyłu, przechodu, przejazdu oraz innych służebności jeżeli okażą się potrzebne lub celowe)”.

Spółka w § 11 ust. 2 „Umowy deweloperskiej”, „Umowy sprzedaży G1” oraz „Umowy sprzedaży G2” zamieściła postanowienie w brzmieniu:

„Nabywca wyraża zgodę i udziela Inwestorowi nieodwołalnego, niewygasającego na wypadek śmierci i niczym nieograniczonego pełnomocnictwa do dokonania przez Sprzedającego zmiany podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie ogródków przydomowych, dokonanego w § 4 aktu notarialnego – umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży z dnia (...)”.

Z kolei w § 11 ust. 3 „Umowy deweloperskiej”, „Umowy sprzedaży G1” oraz „Umowy sprzedaży G2” Przyorle wykorzystało postanowienie o treści:

„Nabywca wyraża zgodę i udziela Inwestorowi nieodwołalnego pełnomocnictwa, niewygasającego na wypadek śmierci i niczym nieograniczonego do ewentualnej zmiany udziałów we własności działki gruntu oraz we współwłasności części wspólnych budynków i urządzeń, w przypadku stwierdzenia zmiany łącznej powierzchni użytkowej budynków usytuowanych na nieruchomości stanowiącej działkę nr [...], jak również na złożenie stosownych wniosków wieczystoksięgowych”.

W § 11 ust. 4 „Umowy sprzedaży G1” Przyorle zamieściło postanowienie o treści:

„Nabywca wyraża zgodę i udziela Inwestorowi nieodwołalnego, niewygasającego na wypadek śmierci i niczym nieograniczonego pełnomocnictwa do ustanowienia na rzecz każdorazowych właścicieli lokali mieszkalnych, do których przynależą komórki lokatorskie zlokalizowane na poziomie lokalu niemieszkalnego – garażu nr G1 – nieodpłatnej służebności przejścia do tych pomieszczeń przez ten lokal niemieszkalny – garaż nr G1”.

Natomiast w § 11 ust. 4 „Umowy sprzedaży G2” Spółka posłużyła się następującą klauzulą:

„Nabywca wyraża zgodę i udziela Inwestorowi nieodwołalnego, niewygasającego na wypadek śmierci i niczym nieograniczonego pełnomocnictwa do ustanowienia na rzecz każdorazowych właścicieli lokali mieszkalnych, do których przynależą komórki lokatorskie zlokalizowane na poziomie lokalu niemieszkalnego – garażu nr G2 – nieodpłatnej służebności przejścia do tych pomieszczeń przez ten lokal niemieszkalny – garaż nr G2”.

Zdaniem Prezesa Urzędu, postanowienia te mogły być zbieżne z treścią następujących klauzul, uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem SOKiK i wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych:

- „*Kupujący na wypadek zawarcia Umowy Sprzedaży przez Spółkę działającą w charakterze pełnomocnika Kupujących lub przez dalszego pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie przez Spółkę (i pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży) udzielają Spółce pełnomocnictw, do ustanowienia lub zmiany wcześniej ustanowionych służebności lub praw użytkowania, na prawach objętych księgą wieczystą Kw nr WA2M/00373536/2, na warunkach według uznania pełnomocnika. Kupujący nie będą wносить jakichkolwiek roszczeń z tytułu ustanowienia lub zmiany takich służebności gruntowych lub praw użytkowania ani z tytułu podłączenia nieruchomości sąsiednich do Infrastruktury technicznej wybudowanej przez Spółkę lub dla Spółki oraz ustanowienia na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości sąsiednich ograniczonych praw rzeczowych*” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 30 września 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 3876/10) i wpisane w dniu 25 kwietnia 2013 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 4560;
- „*Kupujący na wypadek zawarcia Umowy Sprzedaży przez Spółkę działającą w charakterze pełnomocnika Kupujących lub przez dalszego pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie przez Spółkę (i pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży) oświadczają, że:*
1.1. na wypadek zmiany łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych i niemieszkalnych położonych w budynkach na Nieruchomości, na skutek prowadzonej przez Spółkę Inwestycji bądź na skutek rozbudowy tych budynków, ewentualnie ustalenia wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej po uzyskaniu wypisów z kartoteki lokali uwzględniających powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z przedmiotowych budynków realizowanych przez Spółkę w kolejnych etapach Inwestycji, wyrażają zgodę na odpowiednią zmianę udziału w Nieruchomości Wspólnej, związanego z udziałem we własności Garażu i pozostałymi lokalami w tym zakresie udzielają Spółce pełnomocnictw, do dokonania zmiany udziału w Nieruchomości Wspólnej - na warunkach według uznania Spółki, z tym, że nowa wysokość tego udziału zostanie określona zgodnie z zasadami zawartymi w Ustawie o własności lokali,
1.2.: wobec powyższego - stosownie do treści art. 101 Kodeksu Cywilnego - z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego, który powstanie, to jest zawarciem Umowy Sprzedaży i pod warunkiem zaistnienia następujących przyczyn: zapłaty całej ceny, przejścia prawa do współposiadania i korzystania z Garażu oraz wydania Miejsc Postojowych do wyłącznego korzystania, zrzekają się prawa do odwołania tego pełnomocnictwa oraz postanawiają, iż nie wygaśnie ono w przypadku ich śmierci lub rozwiązania Spółki” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 30 września 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 3876/10) i wpisane w dniu 25 kwietnia 2013 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 4555;
- „*Kupujący udzielają Spółce pełnomocnictwa, pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży, do zawarcia w ich imieniu umowy o podział do korzystania z Garażu, przy czym w ramach powyższego umocowania Spółka będzie uprawniona do wskazania Kupującym, w drodze umowy o podział do korzystania z miejsca postojowego numer 289 oraz miejsca postojowego numer 290, na poziomie -I Garażu oraz do złożenia w ich imieniu w Umowie Sprzedaży oświadczenia, iż wyrażają oni zgodę na podział do korzystania z Garażu oraz na wskazywanie przez Spółkę kolejnym nabywcom lokali,*

w drodze umów z nabywcami udziałów w Garażu, konkretnie oznaczonych miejsc postojowych i boksów na jednoślady zgodnie z tymże sposobem korzystania i nie będą wnosić z tego tytułu do Spółki żadnych roszczeń, przy czym Strony oświadczają również, iż wyrażają zgodę na ujawnienie w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Garażu tego podziału do korzystania” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 30 września 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 3876/10) i wpisane w dniu 25 kwietnia 2013 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 4552.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 30 września 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 3876/10) SOKiK wskazał, że reprezentowanie przez przedsiębiorcę wszystkich nabywców nieruchomości oraz działanie w imieniu własnym rodzi konflikt interesów. Jest to więc, zdaniem Sądu, działanie nieetyczne, powodujące, że taki pełnomocnik, dbając o interes jednej strony, może działać z pokrzywdzeniem drugiej. W ocenie Sądu, pełnomocnikowi przyznano zbyt dużo uprawnień, a celem był wyłącznie interes przedsiębiorcy, co zaburza równowagę stron stosunku zobowiązaniowego. Klauzula może rażąco naruszać interesy konsumentów, poprzez naruszenie równowagi stron i pozbawienie ich prawa decydowania o własnych sprawach.

Według Prezesa UOKiK, postanowienia stosowane przez Przyorle mogły być abuzywne z tych samych przyczyn, co klauzule wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr. 4552, 4555 i 4560. Również umożliwiały Spółce działanie jednocześnie w imieniu własnym i w imieniu konsumenta.

W odniesieniu do klauzuli zakwestionowanej w punkcie I.C. ppkt. 1 sentencji decyzji, ustanowienie przez Przyorle, działające jako pełnomocnik nabywcy nieruchomości, na swoją rzecz nieodpłatnego prawa użytkowania oraz nieodpłatnych służebności obciążających prawa rzeczowe konsumenta pozbawiało tego ostatniego uprawnienia do decydowania o własnych sprawach. Należy zauważyć, że miało to miejsce w sytuacji, w której charakter dokonywanej czynności prawnej wskazywał na konflikt interesów pomiędzy jej stronami, ponieważ powiększała ona zakres praw Przyorle, ograniczając prawa rzeczowe konsumenta. Było to rozwiązanie komfortowe dla Spółki, jednakże naruszało w sposób rażący interesy słabszej strony obrotu. Decyzję co do treści ustanawianych ograniczonych praw rzeczowych podjęłoby bowiem Przyorle, a konsument nie miał by na nią żadnego wpływu. Mogło to spowodować, że treść ta byłaby dla konsumenta krzywdząca. Zawarte w kwestionowanej klauzuli określenia wskazujące, że użytkowanie dotyczyłoby pomieszczeń zapewniających „*prawidłowe korzystanie z nieruchomości i należyte jej funkcjonowanie (np. węzeł cieplny, hydrofornia, transformatory)*”, były bowiem na tyle nieprecyzyjne, że uniemożliwiały ustalenie na ich podstawie rzeczywistej, pełnej treści ustanawianego prawa. Możliwa była zatem znaczna dowolność w ich interpretacji. To samo dotyczy treści ustanawianych przez Przyorle służebności, które miały być „*niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania budynków (...)*”. Były to w szczególności: „*inne służebności, jeżeli okażą się potrzebne lub celowe*”. Wymaga zaznaczenia, że interpretacji kwestionowanej klauzuli dokonywałaby Spółka, która mogła to uczynić, mając na względzie jedynie własne interesy. Takie rozwiązanie mogło naruszać dobre obyczaje.

W odniesieniu do postanowienia zakwestionowanego w pkt. I.C. ppkt. 2 sentencji decyzji, należy wskazać, że Przyorle mogło na jego podstawie dokonać zmiany podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej (w zakresie ogródków przydomowych) jako pełnomocnik konsumenta. Jednocześnie Spółka występowała w imieniu własnym, co wynika z brzmienia innych postanowień stosowanych przez nią wzorców umów. Zgodnie z § 1 ust. 1 pkt. 11 „*Umowy deweloperskiej*” oraz § 1 ust. 1 pkt. 9 „*Umowy sprzedaży G1*” i „*Umowy*

sprzedaży G2”: „Spółka w trybie art. 8 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali sukcesywnie wyodrębnia lokale jako odrębne nieruchomości (...)”. Należy zauważyć, że stosownie do art. 4 ust. 1 ustawy o własności lokali dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jego obowiązków. Zatem, do momentu wyodrębnienia własności wszystkich lokali w inwestycji, Przyorle pozostaje razem z konsumentami współwłaścicielem nieruchomości wspólnej. Z uwagi na charakter prawa współwłasności pomiędzy Spółką a nabywcą nieruchomości – jako współwłaścicielami – istnieje konflikt interesów dotyczący m.in. wysokości ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Ponadto, zakwestionowane postanowienie w żaden sposób nie precyzowało, na czym miałyby polegać zmiana podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej. Sposób dokonania tej zmiany zależałby wyłącznie od decyzji Przyorle, które mogło działać w tym zakresie na swoją korzyść, z pokrzywdzeniem interesów konsumenta. Ten zaś był zupełnie pozbawiony prawa do decydowania o swoich uprawnieniach, co może być uznane za sprzeczne z dobrymi obyczajami.

W odniesieniu do postanowienia zakwestionowanego w punkcie I.C. ppkt 3 sentencji decyzji, sytuacja była analogiczna. Przyorle, działające jako pełnomocnik nabywcy nieruchomości, było uprawnione do zmiany udziałów we własności działki gruntu oraz we współwłasności części wspólnych budynków i urządzeń, w przypadku stwierdzenia zmiany łącznej powierzchni użytkowej budynków. Jednocześnie, jak już wyżej wskazano, w związku z art. 4 ust. 1 ustawy o własności lokali, Spółka występowała w imieniu własnym, co rodziło konflikt interesów pomiędzy nią a reprezentowanym konsumentem. Wskazuje to, zdaniem Prezesa UOKiK, iż stosowana przez Spółkę klauzula mogła naruszać dobre obyczaje i rażąco naruszać interesy konsumentów. Dodatkowo, również i z tej klauzuli nie wynikała precyzyjna treść czynności, do której konsument udzielał Przyorle pełnomocnictwa. Mowa była wyłącznie o uprawnieniu do zmiany udziałów. Nie wskazano natomiast, jaka miałyby być ta zmiana. Stawiało to konsumenta w bardzo niekorzystnej sytuacji, w której był on pozbawiony prawa do decydowania o własnych uprawnieniach majątkowych. Prawo to zostało bowiem przekazane (w drodze umocowania) Spółce, której interesy w tym zakresie pozostawały w konflikcie z interesami mocodawcy. Takie ukształtowanie praw i obowiązków stron umowy mogło narażać nabywcę nieruchomości na pokrzywdzenie i naruszać dobre obyczaje.

Biorąc pod uwagę powyższe wyjaśnienia, należy również podkreślić, że SOKiK, uznając za niedozwolone ww. postanowienia wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul abuzywnych, zwrócił przede wszystkim uwagę na nierównowagę stron umowy wynikającą z faktu udzielenia przez konsumenta pełnomocnictwa do dokonania w jego imieniu określonej czynności przedsiębiorcy, którego interesy w ramach podejmowania tej czynności pozostają w konflikcie z interesami słabszej strony obrotu. Taka nierówność zachodziła w przypadku wszystkich ww. klauzul – zarówno tych stosowanych przez Przyorle, jak i tych uznanych za niedozwolone przez Sąd – mimo że dotyczyły one różnych czynności, tj. ustanowienia prawa użytkowania, służebności, zmiany podziału do korzystania z nieruchomości czy też zmiany udziałów we współwłasności. Wspólną cechą przedmiotowych czynności jest omówiony już wyżej konflikt interesów pomiędzy ich stronami. To właśnie z tej przyczyny SOKiK uznał ww. postanowienia wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych za sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumentów, a Prezes Urzędu ocenia postanowienia stosowane przez Spółkę jako mogące być tożsame z tymi klauzulami.

Zdaniem Prezesa Urzędu, wszystkie klauzule zakwestionowane w punkcie I.C. sentencji decyzji mogły być również zbieżne z treścią następującej klauzuli, uznanej

za niedozwoloną prawomocnym wyrokiem SOKiK i wpisaną do rejestru niedozwolonych klauzul umownych:

„Jednocześnie Kupujący oświadczają, iż w zakresie, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 powyżej stosownie do treści art. 101 Kodeksu Cywilnego, pod warunkiem zaistnienia następujących przyczyn: zapłaty całej Ceny, przejścia prawa do współposiadania i korzystania z Garażu oraz wydania Miejsc Postojowych do wyłącznego korzystania Kupującym, to jest w sytuacji, gdy będzie to uzasadnione treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa, zrzekają się prawa do odwołania tego pełnomocnictwa oraz postanawiają, iż nie wygaśnie ono w przypadku ich śmierci lub rozwiązania Spółki, przy czym Spółka będzie uprawniona, aby w Umowie Sprzedaży złożyć oświadczenie, iż nastąpiło spełnienie się tych warunków” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 30 września 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 3876/10) i wpisane w dniu 25 kwietnia 2013 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 4553.

Uzasadniając wyrok z dnia 30 września 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 3876/10), SOKiK wskazał, że oceniana przezeń klauzula wzmacnia głęboko już jednostronne ułożenie uprawnień przez udzielenie pełnomocnictwa osobie zainteresowanej we własnej sprawie (przedsiębiorcy) w ten sposób, że odbiera konsumentowi prawo do odwołania tego pełnomocnictwa. Przesłanki, które w przedmiotowej klauzuli mają uzasadniać wyłączenie prawa do odwołania pełnomocnictwa, nie mają, zdaniem Sądu, decydującego znaczenia dla jej oceny, gdyż samo już ustanowienie we wzorcu pełnomocnictwa dla przedsiębiorcy jest daleko idącym uszczupleniem uprawnień drugiej strony, odebranie zaś prawa do odwołania tego pełnomocnictwa – nawet jeśli tylko pod określonymi warunkami – utrzymuje w mocy tę nierównowagę. Te same uwagi są, według SOKiK, aktualne w stosunku do ustalenia w ocenianej klauzuli, że pełnomocnictwo nie wygaśnie w przypadku śmierci kupujących lub rozwiązania przedsiębiorcy. Sąd wyjaśnił, że zaburzenie równowagi kontraktowanej powoduje w tym przypadku rażące naruszenie interesów konsumenta.

Prezes Urzędu zauważa, że każda z przytoczonych w punkcie I.C. sentencji decyzji klauzul zawierała sformułowanie: *„Nabywca wyraża zgodę i udziela Inwestorowi nieodwołalnego, niewygasającego na wypadek śmierci i niczym nieograniczonego pełnomocnictwa do (...)”*. Nie powinno zatem budzić wątpliwości, że wszystkie te klauzule mogły być tożsame z postanowieniem wpisanym do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr. 4553. Pozbawiały bowiem konsumenta prawa do odwołania udzielonego Spółce pełnomocnictwa oraz przewidywały, że pełnomocnictwo to nie wygaśnie w razie śmierci mocodawcy. Brzmienie zakwestionowanych postanowień mogło świadczyć o wykorzystaniu przez Przyorle jego przewagi kontraktowej nad konsumentem w sposób rażąco niekorzystny dla słabszego uczestnika obrotu i stanowiło naruszenie dobrych obyczajów.

Wskazane okoliczności pozwalają na przyjęcie, że tożsamość zakwestionowanych klauzul i postanowień wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych została uprawdopodobniona. Tym samym uprawdopodobniona została także bezprawność działania Spółki.

Ad 3. Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów - uprawdopodobnienie

Zbiorowy interes konsumentów oznacza interes dotyczący ogółu, a naruszenie tego interesu może mieć miejsce, gdy skutkami działań sprzecznych z ustawą okik dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku – konsumentów. O tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony

przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem często lub nawet powszechnie stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy. Do naruszenia zbiorowych interesów konsumentów konieczne jest, by działanie przedsiębiorcy zostało skierowane nie do konkretnego adresata, lecz do adresata, którego nie da się z góry oznaczyć indywidualnie. Wobec tego działanie to jest w stanie wywołać niekorzystne następstwa w odniesieniu do każdego z konsumentów (a nie jedynie wobec określonego konsumenta) i zagraża ono, przynajmniej potencjalnie, interesom każdego z członków zbiorowości konsumentów.

W ocenie Prezesa UOKiK, jest prawdopodobne, że działanie Spółki opisane w punkcie I. sentencji decyzji narusza interes konsumentów. Działanie to polega bowiem, co zostało uprawdopodobnione, na stosowaniu w obrocie z konsumentami we wzorcach umownych:

- „Umowa deweloperska”,
- „Umowa sprzedaży G1”,
- „Umowa sprzedaży G2”

klauzul, które są tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych klauzul umownych.

Klauzule wskazane w punkcie I.A. sentencji decyzji, przyznawały Przyorle prawo do zamieszczenia na elewacji lub we wnętrzu budynku znaków firmowych, znaków towarowych, reklam, logo lub innych urządzeń informacyjnych, nazwy osiedla, roku jego wybudowania. Tym samym ograniczały prawo właścicieli lokali do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

Postanowienia określone w punkcie I.B. sentencji decyzji, narzucały konsumentom miejsce zawarcia umowy sprzedaży, nie pozostawiając im możliwości swobodnego wyboru w tym zakresie. Naruszało to ich interesy, szczególnie w sytuacji, gdy nie zamieszkiwali oni lub nie przebywali w miejscowości, w której miało dojść do zawarcia umowy.

Klauzule wymienione w punkcie I.C. sentencji decyzji, przewidywały ustanowienie przez konsumenta na rzecz Przyorle pełnomocnictwa, które było nieodwołalne, niewygasające na wypadek śmierci i niczym nieograniczone, co stanowiło wykorzystanie przez Spółkę jej przewagi kontraktowej nad konsumentem w sposób rażąco niekorzystny dla tego ostatniego. Ponadto, postanowienia wymienione w punkcie III.C. ppkt 1, ppkt 2 i ppkt 3 nie dookreślały precyzyjnie zakresu udzielanych pełnomocnictw, a jednocześnie dotyczyły czynności prawnych, których charakter wskazywał na konflikt interesów pomiędzy ich stronami. Mogło to pozbawiać konsumenta uprawnienia do decydowania o własnych sprawach.

W niniejszej sprawie bez wątpienia mamy do czynienia z naruszeniem praw licznej grupy konsumentów – wszystkich konsumentów będących klientami Przyorle jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogli zawrzeć z nią umowę. Praktyka była więc skierowana do z góry nieograniczonej i nieokreślonej liczby konsumentów. Oferta handlowa Spółki ma charakter ogólnie dostępny. Tym samym kwestionowane przez Prezesa UOKiK działanie Przyorle mogło naruszać interes nieograniczonej liczby konsumentów, których nie sposób zindywidualizować. Oczywistym jest zatem, że bezprawne zachowanie Spółki nie dotyczyło interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, czy indywidualny, ani też grupy takich osób, lecz naruszało ono uprawnienia szerokiego kręgu nieprofesjonalnych uczestników rynku.

Powyższe wskazuje na prawdopodobieństwo naruszenia w przedmiotowej sprawie zbiorowego interesu konsumentów, przez który należy rozumieć prawo wszystkich

konsumentów do ukształtowania umowy zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego i z dobrymi obyczajami.

Zobowiązanie Spółki złożone w trybie art. 28 ust. 1 ustawy okik

W kontekście powyższego należy stwierdzić, że przepis art. 28 ust. 1 ustawy okik stanowi, że jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu 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.

Jak już wyżej wskazano, z dniem 8 stycznia 2014 r. Przyorle zaprzestało stosowania zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu klauzul. Dokonało bowiem zmiany wzorców umów: „Umowa deweloperska”, „Umowa sprzedaży G1” i „Umowa sprzedaży G2” poprzez:

a) usunięcie z nich postanowień zakwestionowanych w punkcie I, punkcie III ppkt. 1, ppkt. 2 i ppkt. 3 postanowienia o wszczęciu postępowania (punkt I.A, punkt I.C. ppkt.1, ppkt. 2 i ppkt. 3 sentencji decyzji)

b) zmianę treści klauzul określonych w punkcie II, punkcie III ppkt. 4 i ppkt. 5 postanowienia o wszczęciu postępowania (punkt I.B, punkt I.C. ppkt. 4 i ppkt. 5 sentencji decyzji) w ten sposób, że:

– postanowieniom wymienionym w punkcie II postanowienia o wszczęciu postępowania (punkt I.B. sentencji decyzji) zostało nadane brzmienie:

„Termin oraz miejsce zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, przeniesienia własności oraz umowy sprzedaży zaproponuje Inwestor wysyłając do Nabywcy zawiadomienie z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem, w trybie wskazanym w ust. 4. W przypadku, gdyby propozycja była niedogodna Nabywca jest uprawniony do zaproponowania innego terminu lub miejsca zawarcia tej umowy”,

– postanowieniom wymienionym w punkcie III ppkt. 4 i ppkt. 5 postanowienia o wszczęciu postępowania (punkt I.C. ppkt. 4 i ppkt. 5 sentencji decyzji) zostało nadane brzmienie:

„Nabywca wyraża zgodę na nieodpłatne korzystanie z przedmiotowego lokalu niemieszkalnego – garażu nr G1 – przez każdorazowych właścicieli lokali mieszkalnych, do których przynależą komórki lokatorskie zlokalizowane na poziomie lokalu niemieszkalnego – garażu nr G1 – w celu przejścia do tych pomieszczeń przez ten lokal niemieszkalny – garaż nr G1 oraz udziela Inwestorowi pełnomocnictwa do ustanowienia służebności w powyższym zakresie” („Umowa deweloperska” i „Umowa sprzedaży G1”) oraz odpowiednio

„Nabywca wyraża zgodę na nieodpłatne korzystanie z przedmiotowego lokalu niemieszkalnego – garażu nr G2 – przez każdorazowych właścicieli lokali mieszkalnych, do których przynależą komórki lokatorskie zlokalizowane na poziomie lokalu niemieszkalnego – garażu nr G2 – w celu przejścia do tych pomieszczeń przez ten lokal niemieszkalny – garaż nr G2 oraz udziela Inwestorowi pełnomocnictwa do ustanowienia służebności w powyższym zakresie” („Umowa sprzedaży G2”).

Opisane wyżej działania Spółki stanowiły, w ocenie Prezesa UOKiK, zaprzestanie stosowania opisanej w punkcie I. sentencji decyzji praktyki naruszającej zbiorowe interesy

konsumentów. Zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia stosowanych przez Przyorle wzorców umów deweloperskich, co do których uprawdopodobniono, że są tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, zostały usunięte z tych wzorców lub zmienione w sposób, który eliminuje ich tożsamość z postanowieniami widniejącymi w ww. rejestrze. Mianowicie, klauzule określone w punkcie I.B. sentencji decyzji przyznają obecnie konsumentowi uprawnienie do zaproponowania innego terminu lub miejsca zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, przeniesienia własności oraz umowy sprzedaży niż zaproponowany przez Spółkę. Natomiast postanowienia przytoczone w punkcie I.C. ppkt. 4 i ppkt. 5 sentencji decyzji ustanawiają Przyorle pełnomocnikiem konsumenta, jednakże pełnomocnictwo nie jest już nieodwołalne, niewygasające na wypadek śmierci i niczym nieograniczone, a jego zakres został precyzyjnie określony.

Należy jednak zwrócić uwagę, że pomimo zaniechania naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, w obrocie w dalszym ciągu trwają jego skutki. Mianowicie, zakwestionowane klauzule wzorców umownych znajdują się w dalszym ciągu w zawartych na podstawie tych wzorców umowach deweloperskich. Jednocześnie, Prezes UOKiK wziął pod uwagę, że Spółka zobowiązała się do usunięcia trwających skutków naruszenia ustawy okik. Jak już wskazano wyżej, Przyorle zobowiązało się do dokonania zmian zawartych umów deweloperskich, w wykonaniu których nie doszło jeszcze do przeniesienia własności nieruchomości, które to zmiany wyeliminują z tych umów klauzule zakwestionowane przez Prezesa Urzędu. Spółka zobowiązała się również do doręczania Prezesowi UOKiK odpisów stosownych aneksów niezwłocznie po ich podpisaniu.

Biorąc pod uwagę, że bezprawność działania Przyorle w zakresie praktyki opisanej w punkcie I. sentencji decyzji została, jak wykazano wyżej, uprawdopodobniona, oraz że Spółka w toku postępowania, w piśmie z dnia 16 stycznia 2014 r., złożyła zobowiązanie do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia skutkom naruszenia opisanego w punkcie I. sentencji decyzji, możliwe stało się skorzystanie przez Prezesa UOKiK z przewidzianej w art. 28 ust. 1 ustawy okik możliwości nałożenia na Przyorle obowiązku wykonania złożonego przez nie zobowiązania. Za przyjęciem zobowiązania Spółki przemawiała ponadto okoliczność, że Przyorle zaniechało naruszenia niezwłocznie po wszczęciu postępowania, a także rozpoczęło już proces aneksowania umów nawiązanych z wykorzystaniem wzorców umownych zawierających zakwestionowane przez Prezesa Urzędu klauzule. Rozstrzygnięcie w oparciu o art. 28 ust. 1 ustawy okik zapewni szybką i skuteczną ochronę interesów konsumentów.

Należy uznać, że nałożone na Spółkę zobowiązanie obejmuje działania zmierzające do zapobieżenia skutkom uprawdopodobnionego w toku niniejszego postępowania naruszenia art. 24 ustawy okik.

Z uwagi na powyższe, zasadnym jest skorzystanie z instrumentu prawnego przewidzianego art. 28 ust. 1 ustawy okik.

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

Informacja o stopniu realizacji zobowiązania

W związku z tym, że w punkcie I. sentencji decyzji Prezes UOKiK, w zakresie opisanej w tym punkcie praktyki, nałożył na Spółkę obowiązek wykonania złożonego przez nią zobowiązania, należało wziąć pod uwagę treść art. 28 ust. 3 ustawy okik. Zgodnie z tym przepisem, w decyzji zobowiązującej Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

Stosownie zatem do powołanego art. 28 ust. 3 ustawy okik, Spółka została zobowiązana do złożenia Prezesowi UOKiK pisemnego sprawozdania z realizacji zobowiązania nałożonego w punkcie I sentencji decyzji – w terminie 2 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji oraz dowodów potwierdzających wykonanie tego zobowiązania. Dowodami tymi będą odpisy aneksów do umów deweloperskich, w wykonaniu których nie doszło jeszcze do przeniesienia własności nieruchomości, zawartych na podstawie wzorców umów: „*Umowa deweloperska*”, „*Umowa sprzedaży G1*” oraz „*Umowa sprzedaży G2*”, które to aneksy będą eliminować z tych umów klauzule przytoczone w punkcie I. sentencji decyzji.

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

Pouczenie:

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy okik w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c. od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury w Warszawie.

Dyrektor
Delegatury UOKiK w Warszawie
Dorota Grudzień-Barbachowska
/podpis/

Otrzymuje: