



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
DELEGATURA WE WROCŁAWIU**  
50-413 Wrocław, ul. Walońska 3-5  
tel.(071) 344 65 87, (071) 34 05 920, fax (071) 34 05 922  
e-mail: wroclaw@uokik.gov.pl

RWR 61- 29/13/ET

Wrocław, 05.05. 2014 r.

## **DECYZJA RWR 8 /2014**

**I.** Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 4, ust. 5 i ust 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko Danucie Gębarowskiej, prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą „ORLEX” Danuta Gębarowska z siedzibą w Wejherowie,

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

**po uprawdopodobnieniu** stosowania przez tego przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na zamieszczeniu w stosowanym przez tego przedsiębiorcę wzorcu umownym p.n. „Akt Notarialny-Umowa Deweloperska” następującego postanowienia: „(...) *Nabywca przyjmuje do wiadomości, że : (...) Deweloper zastrzega sobie prawo do ewentualnej korekty projektu budowlanego budynku i zagospodarowania terenu oraz do realizacji tych zmian (...)*”, które jest tożsame z postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami: 1381, 2475,

**i przyjęciu zobowiązania** przedsiębiorcy do zaniechania tego działania poprzez usunięcie tego postanowienia z umów konsumenckich przez aneksowanie wszystkich umów zawartych na postawie wzorca umownego zawierającego ww. kwestionowane postanowienie,

**nakłada się na przedsiębiorcę** - Danutę Gębarowską, prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą „ORLEX” Danuta Gębarowska z siedzibą w Wejherowie, - **obowiązek** wykonania tego zobowiązania w terminie 3 miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji.

**II.** Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 4, ust. 5 i ust 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy

konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko Danucie Gębarowskiej, prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą „ORLEX” Danuta Gębarowska z siedzibą w Wejherowie,

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

**po uprawdopodobnieniu** stosowania przez tego przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i ust 2 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów polegającej na zamieszczeniu w stosowanym przez tego przedsiębiorcę wzorcu umownym p.n. „Akt Notarialny-Umowa Deweloperska” dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego „Puck Piaski” postanowienia o treści: *„W przypadku, gdy Nabywca opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego w terminach lub w wysokości określonej w umowie, Deweloperowi przysługują odsetki umowne w wysokości 0,1 (jednej dziesiątej) procent ceny brutto za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż 2 (dwa) procent ceny brutto, przy czym Deweloper może odstąpić od wymierzenia odsetek na umotywowany wniosek Nabywcy.”*, które jest sprzeczne z art. 359 § 2<sup>1</sup> k. c.,

**i przyjęciu zobowiązania** przedsiębiorcy do zaniechania tego działania poprzez usunięcie tego postanowienia z umów konsumenckich przez aneksowanie wszystkich umów zawartych na podstawie wzorca umownego zawierającego ww. kwestionowane postanowienie,

**nakłada się na przedsiębiorcę** - Danutę Gębarowską, prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą „ORLEX” Danuta Gębarowska z siedzibą w Wejherowie, - **obowiązek** wykonania tego zobowiązania w terminie 3 miesiące od daty uprawomocnienia się decyzji.

**III.** Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 4, ust. 5 i ust 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko Danucie Gębarowskiej, prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą „ORLEX” Danuta Gębarowska z siedzibą w Wejherowie,

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na Danutę Gębarowską, prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą „ORLEX” Danuta Gębarowska z siedzibą w Wejherowie obowiązek złożenia sprawozdania o stopniu realizacji przyjętych zobowiązań, opisanych w pkt I i II sentencji decyzji, w terminie 4 miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji.

## UZASADNIENIE

1.1. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura we Wrocławiu, dalej: „Prezes Urzędu”, zgodnie z przewidzianymi w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów kompetencjami, przeprowadził, w ramach postępowania wyjaśniającego (sygn. RWR 403-17/13/ZR), kontrolę działalności przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą w zakresie budowy i sprzedaży mieszkań na rzecz indywidualnych konsumentów. W ramach tego postępowania zbadano m.in. stosowane w obrocie konsumenckim przez firmę „ORLEX” Danuta Gębarowska z siedzibą w Wejherowie (dalej: ORLEX), wzorce umów pod kątem ich zgodności z przepisami ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377), ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks

cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.) oraz przepisami ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów [(Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) dalej: ustawy o ochronie (...)] w zakresie przestrzegania zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których stanowi art. 24 tej ustawy.

W wyniku wskazanych wyżej czynności pojawiło się podejrzenie, iż ww. przedsiębiorca może stosować praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów. W związku z powyższym, postanowieniem nr 231/2013 z dnia 15 listopada 2013 r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...), polegających na zamieszczeniu w stosowanym przez tego przedsiębiorcę wzorcu umownym p.n. „Akt Notarialny-Umowa Deweloperska” następującego postanowienia: „(...) *Nabywca przyjmuje do wiadomości, że: (...) Deweloper zastrzega sobie prawo do ewentualnej korekty projektu budowlanego budynku i zagospodarowania terenu oraz do realizacji tych zmian (...)*”, które może być postanowieniem umownym wpisanymi na podstawie art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone m.in. pod pozycjami: 1381, 2475,

oraz

praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, określonych w art. 24 ust. 1 i ust. 2 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegających na zamieszczeniu w stosowanym przez tego przedsiębiorcę wzorcu umowy p.n. „Akt Notarialny-Umowa Deweloperska” dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego „Puck Piaski” postanowienia o treści: „*W przypadku, gdy Nabywca opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego w terminach lub w wysokości określonej w umowie, Deweloperowi przysługują odsetki umowne w wysokości 0,1 (jednej dziesiątej) procent ceny brutto za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż 2 (dwa) procent ceny brutto, przy czym Deweloper może odstąpić od wymierzenia odsetek na umotywowany wniosek Nabywcy.*”, które może być sprzeczne z art. 359 § 2<sup>1</sup> k. c.

Jednocześnie, ww. postanowieniem nr 231/2013 z dnia 15 listopada 2013 r., Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały zgromadzone w postępowaniu wyjaśniającym sygn. akt RWR 403-17/13/ZR, tj. pismo przedsiębiorcy z dnia 13 maja 2013 r. wraz z załącznikami

*(dowód: karta nr 1-410)*

1.2. W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu ww. postępowania, ORLEX postawione mu zarzuty uznał za zasadne. Oświadczył przy tym, iż zakwestionowane przez Prezesa Urzędu w Postanowieniu 231/2013 r. zapisy wyeliminował z treści stosowanych wzorców umownych, poprzez wykreślenie, jeszcze przed wszczęciem niniejszego postępowania. Na początku 2013 r. usunął zapis dot. odsetek umownych, a następnie w maju 2013 r. (po wszczęciu przez UOKiK postępowania wyjaśniającego) usunięto drugi z zapisów dot. możliwości dokonania korekty projektu budowlanego (postępowanie niniejsze wszczęto w dniu 15.11.2013 r.).

Jednocześnie „ORLEX” zobowiązał się do aneksowania umów zawartych w oparciu o poprzednie wzorce, w celu wyeliminowania zakwestionowanych zapisów z umów już zawartych i wystąpił o wydanie decyzji w trybie art. 28 ustawy o ochronie (...).

*(dowód: karty nr 411-414, 542-543)*

## **2. Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:**

2.1. Danuta Gębarowska prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą „ORLEX” Danuta Gębarowska z siedzibą w Wejherowie na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polski. Przedmiotem działalności firmy są roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych

*(dowód: karta nr 11)*

2.2. W obrocie z konsumentami przedsiębiorca stosuje wzorce umowne pn. „Akt Notarialny-Umowa Deweloperska” (dot. przedsięwzięć deweloperskich pod nazwą: „Parkowa”, „REDA POLNA”, „REDA POLNA II”, „Willa Eden”, „Gniewino”, „SIKORSKIEGO C”, „Puck Piaski”, które zawierają m.in. postanowienie o treści: „(...) Nabywca przyjmuje do wiadomości, że : (...) Deweloper zastrzega sobie prawo do ewentualnej korekty projektu budowlanego budynku i zagospodarowania terenu oraz do realizacji tych zmian (...)”

*(dowód: karta nr 14, 29, 45, 60, 75, 92, 107)*

2.3. Wzorzec umowy p.n. „Akt Notarialny-Umowa Deweloperska” dotyczący przedsięwzięcia deweloperskiego „Puck Piaski” zawiera m.in. postanowienie: „W przypadku, gdy Nabywca opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego w terminach lub w wysokości określonej w umowie, Deweloperowi przysługują odsetki umowne w wysokości 0,1 (jednej dziesiątej) procent ceny brutto za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż 2 (dwa) procent ceny brutto, przy czym Deweloper może odstąpić od wymierzenia odsetek na umotywowany wniosek Nabywcy.”

*(dowód: karta nr 109)*

2.4. Uznając zarzuty postawione w postanowieniu nr 231/2013 za zasadne ORLEX podał iż: „(...) zakwestionowane przez Urząd postanowienia ( pkt I oraz pkt II Postanowienia Nr 231/2013) zostały wyeliminowane z treści wzorca umownego poprzez ich skreślenie i nie są już dalej stosowane przez firmę Orlex”. Podano także: „ (...) firma ani razu nie wykorzystwała powyższych zapisów w stosunku do konsumentów, a ich umieszczenie nie było celowym działaniem, które miało zmierzać do naruszenia równowagi pomiędzy stronami umowy.(...) Aktualnie zaprzestaliśmy stosowania zapisu wskazanego w punkcie I postanowienia , a zapis dotyczący odsetek wyeliminowaliśmy z początku bieżącego roku (pismo z dnia 28.11.2013r.) (...) liczba umów z dwoma zakwestionowanymi postanowieniami wynosiła 99, a umów z jednym kwestionowanym zapisem wynosiła 111”.

*( dowód karta 411)*

Pismem z dnia 22.01.2014r., uzupełniając swoje stanowisko wyrażone we wcześniejszym piśmie przedsiębiorca podał: „firma Orlex przystąpiła do wyeliminowania z obrotu zakwestionowanych postanowień poprzez wprowadzenie procedury zmian umów już zawartych w oparciu o aneksy do nich(...). Konsumenti, których sprawa dotyczy są sukcesywnie informowani o zaistniałej sytuacji przez dział sprzedaży. Nasi pracownicy zostali poinstruowani oraz informują konsumentów, iż przed zawarciem umowy końcowej przenoszącej własność lokalu, zostanie sporządzony aneks w formie aktu notarialnego w dogodnym dla nich terminie, a oni nie poniosą z tego tytułu żadnych dodatkowych kosztów.” Jednocześnie zobowiązano się do: „ przeprowadzenia czynności mających na celu usunięcie skutków prawnych poprzez wysłanie proponowanych oświadczeń” i

„składania stosownych informacji w wyznaczonym przez Prezesa Urzędu terminie o stopniu realizacji nałożonych zobowiązań.” Jednocześnie przedsiębiorca wniósł o wydanie decyzji w trybie art. 28 ustawy o ochronie (...).

(dowód: karty 542-543)

2.5 W Rejestrze klauzul niedozwolonych znajdują się min. klauzule pod pozycjami.:

- 1381 o treści: „Edbud oświadcza, że zastrzega sobie prawo do dokonywania zmian w projekcie budynku, a Nabywca fakt ten akceptuje. Właściwy układ funkcjonalny nabywanego lokalu, wielkość poszczególnych pomieszczeń, okien, balkonów /tarasów / ogródków oraz usytuowanie pionów instalacyjnych określone będą w projekcie” (wyrok z dnia 5 grudnia 2006 r., sygn. akt XVII AmC 126/06),

- 2475 o treści: „§ 4 pkt 5 "Przedwstępnej umowy sprzedaży" strony ustalają, że realizator uprawniony jest do dokonywania zmian w przedłożonym projekcie architektonicznym o ile okażą się one konieczne ze względu na realizację podmiotowej inwestycji, jeżeli wspomniane zmiany nie spowodują istotnego obniżenia standardu wykończenia inwestycji opisanego w § 2 pkt 3" (wyrok z dnia 30 marca 2009 r., sygn. akt XVII AmC 124/07)

[http://uokik.gov.pl/rejestr\\_klauzul\\_niedozwolonych2.php](http://uokik.gov.pl/rejestr_klauzul_niedozwolonych2.php)

**3. Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy, Prezes Urzędu zważył, co następuje:**

### **3.1. Zagrożenie interesu publicznoprawnego.**

Podstawą do rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie (...) jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Stwierdzenie, że to nastąpiło pozwala na realizację celu tej ustawy, wskazanego w art. 1 ust. 1, którym jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasady podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. W opinii Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami przedsiębiorcy. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów. Innymi słowy - naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa Urzędu działań przewidzianych w ustawie o ochronie (...).

### **3.2. Oznaczenie przedsiębiorcy**

Zgodnie z art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie (...), pod pojęciem przedsiębiorcy należy rozumieć przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy o swobodzie działalności gospodarczej.

Natomiast art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2013 r., poz. 672 j.t.), definiuje działalność gospodarczą jako zarobkową działalność wytwórczą, handlową, budowlaną, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i eksploatacja zasobów naturalnych, a także działalność zawodową wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły. Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 tej ustawy jest osoba fizyczna, osoba prawna i

jednostka organizacyjna nie będąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną - wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą.

Danuta Gębarowska prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą „ORLEX” Danuta Gębarowska z siedzibą w Wejherowie na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polski. A zatem - w świetle powyżej przytoczonych przepisów prawnych – jest on przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie (...), do którego przepisy tej ustawy odnoszą się wprost.

### **3.3. Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie I i II sentencji decyzji.**

#### **Przesłanki naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów**

Art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie (...) stanowi, iż „Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.”, natomiast art. 24 ust. 2 określa, iż: „Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. — Kodeks postępowania cywilnego [dalej: Rejestr]. (...)”

Do uprawdopodobnienia zatem praktyki z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...) konieczne jest wykazanie, że spełnione zostały łącznie następujące przesłanki:

- 1) bezprawność działań przedsiębiorcy, polegająca na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru,
- 2) godzenie tymi działaniami w zbiorowy interes konsumentów.

#### **Ad 1) Pierwsza przesłanka naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 ust. 1 ustawy o ochronie (...) - bezprawność działań przedsiębiorcy polegająca na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru.**

Zbiorowe interesy konsumentów podlegają ochronie przed działaniami przedsiębiorców, które są sprzeczne z prawem, tj. przepisami określonych aktów prawnych, a także sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami. Jak wspomniano wyżej, zgodnie z art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...), za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru.

Należy w tym miejscu wskazać, iż wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej. **Kontroli abstrakcyjnej wzorca jako takiego (art. 479<sup>36</sup> – 479<sup>45</sup> k.p.c.) dokonuje się niezależnie od tego, czy postanowienia wzorca były, czy też nie były zastosowane przy konkretnej umowie.** Kontrola taka obejmuje klauzule pojedyncze lub zbiorowe (cały wzorzec lub jego fragment). Oceny postanowień w wypadku kontroli abstrakcyjnej dokonuje Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wyłącznie do kompetencji tego Sądu należy uznanie postanowień wzorców umownych za niedozwolone. Art. 479<sup>43</sup> k.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania wzorca umowy

do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa Urzędu, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 *k.p.c.* Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w w/w rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy **elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego**. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Powyższe stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (Sygn. akt III SZP 3/06) stwierdził, iż „(...) *stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)*”. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) *praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a u.o.k.ik. [obecnie art. 24] obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przedstawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a ustawy o ochronie (...) znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)*”.

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

W ramach niniejszego postępowania przedsiębiorcy postawiono zarzut stosowania niezgodnej z prawem praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, polegającej na zamieszczeniu we wzorcu umownym p.n. „Akt Notarialny-Umowa Deweloperska” postanowienia o treści: „(...) *Nabywca przyjmuje do wiadomości, że : (...) Deweloper zastrzega sobie prawo do ewentualnej korekty projektu budowlanego budynku i zagospodarowania terenu oraz do realizacji tych zmian (...)*.”

W wyroku z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 126/05) za niedozwolone postanowienie umowne zostało uznane postanowienie o treści: „ *Edbud oświadcza, że zastrzega sobie prawo do dokonywania zmian w projekcie budynku, a Nabywca fakt ten akceptuje. Właściwy układ funkcjonalny nabywanego lokalu, wielkość poszczególnych pomieszczeń, okien, balkonów /tarasów / ogródków oraz usytuowanie pionów instalacyjnych określone będą w projekcie*” ( poz. 1381 Rejestru). Podobnie w wyroku z dnia 30 marca 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 124/07) SOKiK uznał za niedozwolone i wpisał do Rejestru pod poz. 2475 postanowienie umowne o treści: „*§ 4 pkt 5 "Przedwstępnej umowy sprzedaży" "strony ustalają, że realizator uprawniony jest do dokonywania zmian w przedłożonym projekcie architektonicznym o ile okażą się one konieczne ze względu na realizację podmiotowej inwestycji, jeżeli wspomniane zmiany nie spowodują istotnego obniżenia standardu wykończenia inwestycji opisanego w § 2 pkt 3."* Tym samym uznał powództwo Prezesa UOKiK zgodnie z którym przytoczony powyżej zapis stanowi niedozwolone postanowienie umowne, o jakim mowa w art. 385 pkt 19 kc, albowiem przyznaje przedsiębiorcy jednostronne *uprawnienie do zmiany istotnych cech świadczenia*. Zgodnie z tym postanowieniem pozwana uprawniona jest do jednostronnego dokonywania zmian w

dokumentacji budynku-, do dokonywania zmian w przedłożonym projekcie architektonicznym". Dzieje się tak pomimo, że umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego jest umową wzajemną oraz dwustronnie zobowiązującą. Tym samym na każdą zmianę świadczenia umownego, pozwana powinna uzyskać zgodę swojego klienta – w drodze renegotjacji umowy, aneksu do niej lub nowej treści umowy

Kwestionowane w niniejszym postępowaniu przytoczone powyżej postanowienie, zawarte we wzorcu umownym p.n. „Akt Notarialny-Umowa Deweloperska” stosowanym przez ORLEX, podobnie jak klauzule wpisane do Rejestru pod poz. 1381 i 2475, przyznaje firmie ORLEX prawo do jednostronnej zmiany istotnych cech świadczenia, polegającej na korekcie projektu budowlanego budynku i zagospodarowania terenu oraz do realizacji tych zmian.

Z uwagi na powyższe należy uznać za uprawdopodobnione, iż negowane postanowienie ww. wzorca umownego może być tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru pod poz. 1381 i 2475. Bez znaczenia przy tym pozostają różnice w zapisach wynikające z użytych sformułowań i wyrazów, które nie wpływają na wykładnię klauzuli.

## **Ad 2) Druga przesłanka naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 ust. 1 ustawy o ochronie (...) – godzenie w zbiorowy interes konsumentów.**

W myśl art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stosowanie postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Mówiąc o „zbiorowym interesie konsumentów” należy zaznaczyć, iż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie podaje jego definicji, wskazując jednak w art. 24 ust. 3, że nie jest nim suma indywidualnych interesów 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.

W niniejszej sprawie bez wątplenia mamy do czynienia z prawami licznej grupy konsumentów - wszystkich obecnych, jak i przyszłych klientów firmy ORLEX. Zatem, w rozpatrywanym stanie faktycznym, jej zachowanie nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz mamy do czynienia z uprawnieniami określonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej, licznej grupy obecnych i przyszłych kontrahentów przedsiębiorcy.

Działanie przedsiębiorcy godzi szczególnie w interesy finansowe konsumentów, gdyż odbiera im możliwość decydowania o tym jakie świadczenie nabywają oraz obliguje ich do ponoszenia dodatkowych, nieplanowanych kosztów, w przypadku zmiany metrażu mieszkania na większe.

**Mając powyższe na względzie, Prezes Urzędu stwierdził, że zostało uprawdopodobnione spełnienie łącznie wszystkich przesłanek niezbędnych dla zakwalifikowania opisanych działań jako praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...).**

## **Przesłanki naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów**

Art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie (...) stanowi, iż „Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.”, natomiast art. 24 ust. 2 określa, iż „Przez



*praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (...); 2) naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji; 3) nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji.”*

Praktyką, o której mowa w art. 24 ust. 2 może być zatem każde zachowanie (działanie, zaniechanie) przedsiębiorcy, jeśli ma ono charakter bezprawny, a ponadto godzi w zbiorowe interesy konsumentów. Wskazane w przepisie art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie (...) przykłady praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów mają jedynie przykładowy charakter. Nie wyczerpują one zachowań przedsiębiorców, które mogą zostać zakwalifikowane jako naruszające przepis art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie (...). Oprócz praktyk wskazanych bezpośrednio przez ustawodawcę w ustawie o ochronie (...), „ *za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów można uznać zachowania naruszające przepisy innych ustaw, które nakładają na przedsiębiorcę określone obowiązki względem konsumenta. Zdaniem Sądu Najwyższego zachowania takie (...) stanowią bowiem jednocześnie zachowania bezprawne i skutkują zniesieniem, ograniczeniem lub zniekształceniem praw konsumentów, wpływając tym samym na chronioną przez przepis obowiązującego prawa sferę ich interesów*”<sup>1</sup>.

Aby doszło do naruszenia przez ORLEX przepisów ustawy o ochronie (...) muszą więc kumulatywnie zostać spełnione dwie przesłanki:

- 1) bezprawność działań przedsiębiorcy,
- 2) godzenie tymi działaniami w zbiorowy interes konsumentów.

#### **Ad. 1)**

Bezprawność jest to sprzeczność zachowania z przepisami prawa oraz z zasadami współżycia społecznego. Chodzi więc o sprzeczność z szeroko rozumianym porządkiem prawnym jako całością. Pojęcie porządek prawny obejmuje nakazy i zakazy wynikające z normy prawnej, a także nakazy i zakazy wynikające z norm moralnych i obyczajowych określanych jako zasady współżycia społecznego. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, niezależnym od wystąpienia szkody, czy od zamiaru podmiotu dopuszczającego się działań bezprawnych. Przy ocenie bezprawności rozważenia wymaga kwestia, czy czyn był zgodny, czy też niezgodny z obowiązującymi zasadami porządku prawnego tj. normami prawa powszechnie obowiązującego a także z nakazami i zakazami wynikającymi z zasad współżycia społecznego. Przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Zwrócił na to uwagę Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 23 czerwca 2006 r. (sygn. XVIII AmA 32/05) wskazując, iż art. 23a ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, (którego odpowiednikiem w ustawie z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów jest art. 24 ust. 2), nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, lecz powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw, gdyż dopiero na ich

---

<sup>1</sup> Uchwała SN z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06), OSNP 2007/1-2/35.

podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest wykazanie, że postanowienie o treści „W przypadku, gdy Nabywca opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego w terminach lub w wysokości określonej w umowie, Deweloperowi przysługują odsetki umowne w wysokości 0,1 (jednej dziesiątej) procent ceny brutto za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż 2 (dwa) procent ceny brutto, przy czym Deweloper może odstąpić od wymierzenia odsetek na umotywowany wniosek Nabywcy.”, jest sprzeczne z art. 359 § 2<sup>1</sup> k. c.

Zgodnie z art. 359 § 2<sup>1</sup>-2<sup>3</sup> k.c., maksymalna wysokość odsetek wynikających z czynności prawnej nie może w stosunku rocznym przekraczać czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego (odsetki maksymalne). Jeżeli wysokość odsetek wynikających z czynności prawnej przekracza wysokość odsetek maksymalnych, należą się odsetki maksymalne. Postanowienia umowne nie mogą wyłączać ani ograniczać ww. przepisów o odsetkach maksymalnych, także w razie dokonania wyboru prawa obcego. W przeciwnym razie w takim przypadku stosuje się ww. przepisy kodeksu cywilnego.

W opinii Prezesa Urzędu zakwestionowane postanowienie o treści: „*W przypadku, gdy Nabywca opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego w terminach lub w wysokości określonej w umowie, Deweloperowi przysługują odsetki umowne w wysokości 0,1 (jednej dziesiątej) procent ceny brutto za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż 2 (dwa) procent ceny brutto, przy czym Deweloper może odstąpić od wymierzenia odsetek na umotywowany wniosek Nabywcy.*”, ustala odsetki umowne z tytułu opóźnienia płatności na znacznie wyższym poziomie, niż przewidziane w ustawie odsetki maksymalne. Np. na dzień 10.01.2013 r. stopa kredytu lombardowego opublikowanego przez NBP wynosiła 5,50%. Tym samym odsetki za czynności nie powinny przekraczać 21% w skali roku. Natomiast w badanym przypadku z tytułu opóźnienia w zapłacie naliczane są odsetki karne wynoszące 0,1% dziennie. W skali roku odsetki wynoszą więc ponad 36,5%.. Tak więc w przypadku opóźnień w ich zapłacie krótszych niż dwadzieścia dni konsumenci ponoszą ciężar znacznie wyższy od ustalonej stawki maksymalnej.

Biorąc powyższe pod uwagę, Prezes Urzędu uznał za uprawdopodobnione, iż kwestionowane powyżej postanowienie jest sprzeczne z art. 359 § 2<sup>1</sup> k. c. co może świadczyć o bezprawności działań firmy ORLEX i wypełnieniu pierwszej przesłanki praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

#### **Ad. 2)**

W ocenie Prezesa Urzędu możliwość pobierania przez ORLEX odsetek wyższych od stawki maksymalnej niewątpliwie godzi w interesy konsumentów, albowiem nakłada na nich ciężar większy od powszechnie przyjętego w stosunkach danego rodzaju.

**Tym samym zostało uprawdopodobnione spełnienie drugiej z przesłanek- niezbędnej do stwierdzenia praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, godzenie bezprawnymi działaniami w zbiorowy interes konsumentów.**

**Mając powyższe na względzie, Prezes Urzędu stwierdził, że zostało uprawdopodobnione spełnienie łącznie wszystkich przesłanek koniecznych do zakwalifikowania opisanych działań jako praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie (...) i należało orzec, jak w pkt II sentencji decyzji.**

### **3.4. Zastosowanie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w rozstrzygnięciu zawartym w punkcie I sentencji decyzji.**

Zgodnie z art. 28 ustawy o ochronie (...) 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 z urzędu – że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 tej ustawy, a przedsiębiorca, któremu zarzucane jest 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.

W toku niniejszego postępowania ORLEX, który wcześniej wykreślił ze stosowanych wzorców umownych zakwestionowane postanowienia, uznał zasadność zarzutów przedstawionych w pkt I postanowienia nr 230/2013 z dnia 13 listopada 2013 r. oraz wniósł o zastosowanie przepisu art. 28 ustawy o ochronie (...), zobowiązując się jednocześnie do aneksowania wszystkich umów, zawartych z konsumentami na podstawie wzorców zawierających kwestionowane postanowienia, i pozostających w obrocie.

Zdaniem Prezesa Urzędu podjęte przez ORLEX zobowiązanie zniweluje negatywne skutki wcześniejszego działania przedsiębiorcy i dlatego uznał za stosowne oprócz rozstrzygnięcia zawarte w punkcie I i II sentencji niniejszej decyzji o regulację przepisu art. 28 ustawy o ochronie (...).

Ze względu na fakt, iż przedsiębiorca składając wniosek o zastosowanie art. 28 ustawy o ochronie (...) nie wskazał terminu, w jakim wykonana przyjęte przez siebie zobowiązanie, Prezes Urzędu, kierując się doświadczeniem orzecznictwem w sprawach o podobnym stanie faktycznym, ustalił ten okres na 3 miesiące od daty uprawomocnienia się decyzji.

**Mając powyższe na uwadze należało orzec, jak w pkt I i II sentencji decyzji.**

### **3.5. Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie III sentencji decyzji.**

Stosownie do art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie (...) Prezes Urzędu nakłada na ORLEX obowiązek złożenia w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań. Wypełnieniem tego obowiązku będzie:

- podanie ile umów deweloperskich, zawartych na podstawie wzorca zawierającego kwestionowane postanowienia, a pozostających w obiegu, zostało aneksowanych,
- podanie ile umów deweloperskich, zawartych na podstawie wzorca zawierającego kwestionowane postanowienia nie zostało aneksowanych i z jakiego powodu.
- przesłanie kopii aneksu oraz dowodów nadania aneksów

Mając na uwadze, iż Spółka swoje zobowiązanie ma wykonać w terminie 3 miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji, Prezes Urzędu wyznaczył jej okres 4 miesięcy, od daty uprawomocnienia się decyzji, na podanie ww. informacji.

**Mając powyższe na uwadze, należało orzec, jak w punkcie III sentencji.**

Stosownie do treści art. 81 ust 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w związku art. 479<sup>28</sup> k.p.c., od niniejszej decyzji przysługuje stronie 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 we Wrocławiu.

Otrzymuje:

Danuta Gębarowska  
"ORLEX" Danuta Gębarowska  
Ul. Świętego Jana 7A  
84-200 Wejherowo