



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA w ŁODZI**
ul. Piotrkowska 120
90-006 Łódź
tel. (42) 636 36 89, fax (42) 636 07 12
e'mail: lodz@uokik.gov.pl

RŁO- 61- 26(14)/13/AB

Łódź, dnia 30 maja 2014 r.

DECYZJA Nr RŁO 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. 5 i 6 tej ustawy po przeprowadzeniu postępowania w sprawie podejrzenia stosowania przez Konstantego Strusa prowadzącego w Warszawie działalność gospodarczą pod nazwą Konstanty Strus Przedsiębiorstwo Budowlane Konstanty Strus, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

po uprawdopodobnieniu stosowania przez Konstantego Strusa prowadzącego w Warszawie działalność gospodarczą pod nazwą Konstanty Strus Przedsiębiorstwo Budowlane Konstanty Strus praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 powołanej na wstępie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegających na stosowaniu we wzorcach umów zawieranych z konsumentami postanowień wzorców umów, 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 jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 101, ze zm.), poprzez:

1. zamieszczenie we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: *„Wszelkie koszty zawarcia Umowy Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu i Przeniesienia Własności ponosi Nabywca”*;
2. zamieszczenie we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz prawa do korzystania ze stanowiska parkingowego”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz pojedynczego boks garażowego /stanowiska parkingowego”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz stanowiska

parkingowego”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu” postanowień o treści: *„Wszystkie koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego, a w szczególności koszty taksy notarialnej, podatku VAT, opłaty skarbowej oraz koszty wpisów do ksiąg wieczystych pokrywa Kupujący.”*

i przyjęciu zobowiązania Konstantego Strusa prowadzącego w Warszawie działalność gospodarczą pod nazwą Konstanty Strus Przedsiębiorstwo Budowlane Konstanty Strus, **do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom** poprzez:

- dokonanie, w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: *„Wszelkie koszty zawarcia Umowy Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu i Przeniesienia Własności ponosi Nabywca”* w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: *„Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży Lokalu i Umowy Sprzedaży Udziału w Garażu ponosi Nabywca, z wyjątkiem kosztów wypisu aktu notarialnego, przeznaczonego dla Dewelopera oraz odpisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Naczelnika Urzędu Skarbowego, które to koszty poniesie Deweloper”*;
- dokonanie, w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz prawa do korzystania ze stanowiska parkingowego”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz pojedynczego boks garażowego /stanowiska parkingowego”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz stanowiska parkingowego”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu” postanowień o treści: *„Wszystkie koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego, a w szczególności koszty taksy notarialnej, podatku VAT, opłaty skarbowej oraz koszty wpisów do ksiąg wieczystych pokrywa Kupujący.”* w ten sposób, że otrzymają one brzmienie: *„Koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego, to jest koszty: taksy notarialnej, podatku VAT, opłaty skarbowej oraz koszty wpisów do ksiąg wieczystych ponosi Kupujący, z wyłączeniem wpisów aktu notarialnego przeznaczonych dla Sprzedających i Urzędu Skarbowego, których koszty ponoszą Sprzedający”*.

nakłada się na Konstantego Strusa prowadzącego w Warszawie działalność gospodarczą pod nazwą Konstanty Strus Przedsiębiorstwo Budowlane Konstanty Strus, **obowiązek wykonania przyjętego zobowiązania** poprzez:

- wprowadzenie zmian w wyżej określonym zakresie we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa deweloperska”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz prawa do korzystania ze stanowiska parkingowego”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz pojedynczego boks garażowego /stanowiska parkingowego”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz stanowiska parkingowego”,

„Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu” zgodnie z przyjętym zobowiązaniem **w terminie 1 miesiąca (jednego miesiąca) od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.**

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 5 i 6 tej ustawy

– **działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:**

nakłada się na Konstantego Strusa prowadzącego w Warszawie działalność gospodarczą pod nazwą Konstanty Strus Przedsiębiorstwo Budowlane Konstanty Strus, **obowiązek złożenia informacji o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania w terminie 45 dni (czterdziestu pięciu dni) od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji**, zawierającej:

- nowe wzorce umowy pod nazwą „Umowa deweloperska”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz prawa do korzystania ze stanowiska parkingowego”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz pojedynczego boks garażowego /stanowiska parkingowego”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz stanowiska parkingowego”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu”, zawierające zmiany wynikające z przyjętego zobowiązania,
- kopie pierwszej i dwóch kolejnych umów zawartych w oparciu o nowe wzorce umowy pod nazwą „Umowa deweloperska”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz prawa do korzystania ze stanowiska parkingowego”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz pojedynczego boks garażowego /stanowiska parkingowego”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz stanowiska parkingowego”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu”, zawierające zmiany wynikające z przyjętego zobowiązania, o ile takie umowy zostaną zawarte.

Uzasadnienie

W toku postępowania wyjaśniającego (syg. akt RŁO-405-21/13) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – zwany dalej: „Prezesem Urzędu” – ustalił, że Konstanty Strus prowadzący w Warszawie działalność gospodarczą pod nazwą Konstanty Strus Przedsiębiorstwo Budowlane Konstanty Strus – zwany dalej: „Przedsiębiorcą”, zakończył realizację inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych w Siedlcach na ulicy Szkolnej, Partyzantów i Dylewicza, w Warszawie na ulicy Radziwie (I etap inwestycji), Terespolskiej, Pirenejskiej oraz w Józefosławiu. Przedsiębiorca przy sprzedaży tych inwestycji zawiera tzw. umowy przedwstępne w oparciu o wzorce umów pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu

mieszkalnego oraz prawa do korzystania ze stanowiska parkingowego”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz pojedynczego boks garażowego /stanowiska parkingowego”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz stanowiska parkingowego”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu”. Ogólny zakres praw i obowiązków stron umowy w tych wzorcach jest taki sam, a różnice dotyczą przedmiotu sprzedaży oraz jego lokalizacji. Przedsiębiorca jest także w trakcie przedsięwzięć deweloperskich zlokalizowanych w Siedlcach na ulicy Śmiałej, w Zgierzu na ulicy Chemików, w Warszawie na ulicy Radziwie (II etap inwestycji) i Przy Agorze. Sprzedając lokale w ramach tych inwestycji Przedsiębiorca zawiera umowy rezerwacyjne w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa rezerwacyjna” oraz umowy deweloperskie w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska”.

Analiza przekazanych wzorców umów pod nazwą „Umowa deweloperska” oraz dalej zwanych również: „wzorcami umowy przedwstępnej” wzorców umów pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz prawa do korzystania ze stanowiska parkingowego”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz pojedynczego boks garażowego /stanowiska parkingowego”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz stanowiska parkingowego”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu” wykazała, iż zawierają one postanowienia, które mogą zostać uznane za tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone – zwanego dalej: „Rejestrem” – o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 101, ze zm.) – zwanej dalej: „k.p.c.”. W związku z powyższym Prezes Urzędu uznał, iż istnieją podstawy do postawienia Przedsiębiorcy zarzutu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) - zwanej dalej: „ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów”.

W dniu 25 listopada 2013 r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu, Postanowieniem Nr 1/61-26/13 (dowód: karty Nr 1-2), 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 konkurencji i konsumentów polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru, o czym zawiadomił Przedsiębiorcę (dowód: karta Nr 3).

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania Przedsiębiorca w piśmie z dnia 13 grudnia 2013 r. (dowód: karty Nr 490 – 499) wskazał, że postawiony mu zarzut jest niezrozumiały, gdyż zawarte we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienie dotyczące kosztów jest zgodne z art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) – zwanej dalej: „ustawą o ochronie praw nabywcy”. Odnosząc się zaś do postanowień zawartych we wzorcach umowy przedwstępnej Przedsiębiorca podniósł, że w każdym przypadku koszty wypisów aktu notarialnego przeznaczonych dla niego i dla Urzędu Skarbowego zawsze

ponosił on sam (dowód: karty Nr 490-491). Na dowód tego twierdzenia Przedsiębiorca przekazał kopie wystawionych mu przez kancelarie notarialne faktur za sporządzenie tych wypisów (dowód: karty Nr 492 - 499). W piśmie tym Przedsiębiorca podniósł, że kwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy nie naruszają chronionych prawem interesów konsumentów, jednak aby zastosować się do wytycznych Prezesa Urzędu zaproponował, aby otrzymały one brzmienie: „Wszystkie koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego, a w szczególności koszty taksy notarialnej, podatku VAT, opłaty skarbowej oraz koszty wpisów do ksiąg wieczystych, z wyłączeniem wypisów dla dewelopera ponosi Kupujący”. Ponadto Przedsiębiorca podniósł, że wzorce umów, które stosuje były przedmiotem kontroli przeprowadzonej przez Prezesa Urzędu w 2010 r. i żadne z tych postanowień nie było kwestionowane.

W piśmie z dnia 29 stycznia 2014 r. Prezes Urzędu wyjaśnił, że kwestionowany zapis wzorca umowy pod nazwą „Umowa deweloperska”, pomimo że został zamieszczony w umowie deweloperskiej to nie dotyczy on kosztów zawarcia tej umowy, a umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności. Powoływany przez Przedsiębiorcę art. 26 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy również odnosi się do kosztów umowy deweloperskiej i nie ma on zastosowania do kwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowienia. W piśmie tym Prezes Urzędu wyjaśnił również, że kwestionowane w niniejszym postępowaniu postanowienia nie zostały wskazane w ramach postępowania prowadzonego w 2010 r. jako naruszające zbiorowe interesy konsumentów, gdyż niedozwolone postanowienie, z którym są one tożsame zostało wpisane do Rejestru dopiero w dniu 6 lipca 2012 r., tj. po zakończeniu tego postępowania.

W odpowiedzi z dnia 14 lutego 2014 r. Przedsiębiorca wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji na podstawie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, składając zobowiązanie do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom wskazanym przez Prezesa Urzędu poprzez:

- dokonanie, w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: *„Wszelkie koszty zawarcia Umowy Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu i Przeniesienia Własności ponosi Nabywca”* w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: *„Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży Lokalu i Umowy Sprzedaży Udziału w Garażu ponosi Nabywca, z wyjątkiem kosztów wypisu aktu notarialnego, przeznaczonego dla Dewelopera oraz odpisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Naczelnika Urzędu Skarbowego, które to koszty poniesie Deweloper”*;
- dokonanie, w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz prawa do korzystania ze stanowiska parkingowego”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz pojedynczego boks garażowego /stanowiska parkingowego”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz stanowiska parkingowego”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu” postanowień o treści: *„Wszystkie koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego, a w szczególności koszty taksy notarialnej, podatku VAT,*

opłaty skarbowej oraz koszty wpisów do ksiąg wieczystych pokrywa Kupujący.” w ten sposób, że otrzymają one brzmienie: „Koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego, to jest koszty: taksy notarialnej, podatku VAT, opłaty skarbowej oraz koszty wpisów do ksiąg wieczystych ponosi Kupujący, z wyłączeniem wpisów aktu notarialnego przeznaczonych dla Sprzedających i Urzędu Skarbowego, których koszty ponoszą Sprzedający”.

Do pisma Przedsiębiorca załączył kolejne kopie wystawionych mu przez kancelarie notarialne faktur za sporządzenie wpisów (dowód: karty Nr 504 - 506).

Pismem z dnia 30 kwietnia 2014 r. Prezes Urzędu zawiadomił Przedsiębiorcę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w przedmiotowym postępowaniu oraz o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy (dowód: karta Nr 602).

Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

Konstanty Strus jest przedsiębiorcą wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej. Przedmiotem prowadzonej przez niego działalności gospodarczej są roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (dowód: dane ze strony internetowej //http://prod.ceidg.gov.pl/).

Przedsiębiorca zakończył realizację inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych w Siedlcach na ulicy Szkolnej, Partyzantów i Dylewicza, w Warszawie na ulicy Radziwie (I etap inwestycji), Terespolskiej, Pirenejskiej oraz w Józefosławiu (dowód: karty Nr 6-8). Przedsiębiorca przy sprzedaży tych inwestycji zawiera tzw. umowy przedwstępne w oparciu o wzorce umów pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz prawa do korzystania ze stanowiska parkingowego” (dowód: karty Nr 9-14), „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu” (dowód: karty Nr 15-22), „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu” (dowód: karty Nr 15-22), „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz pojedynczego boks garażowego /stanowiska parkingowego” (dowód: karty Nr 23-29), „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz stanowiska parkingowego” (dowód: karty Nr 80-88), „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu” (dowód: karty Nr 89-96). Ogólny zakres praw i obowiązków stron umowy w tych wzorcach jest taki sam, a różnice dotyczą przedmiotu sprzedaży oraz jego lokalizacji.

We wzorcu umowy pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz prawa do korzystania ze stanowiska parkingowego” w § 7 pkt 3, we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu” w § 7 pkt 4, we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz pojedynczego boks garażowego/stanowiska parkingowego” w § 7 pkt 5, we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz stanowiska parkingowego” w § 6 pkt 3 Przedsiębiorca zamieścił postanowienia o treści: „*Wszystkie koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego, a w szczególności koszty taksy notarialnej, podatku VAT, opłaty skarbowej oraz koszty wpisów do ksiąg wieczystych pokrywa Kupujący.*” (dowód: karty Nr 13, 20, 27, 87).

Przedsiębiorca jest także w trakcie przedsięwzięć deweloperskich zlokalizowanych w Siedlcach na ulicy Śmiałej, w Zgierzu na ulicy Chemików, w Warszawie na ulicy Radziwie (II etap inwestycji) i Przy Agorze (dowód: karty Nr 6-8). Sprzedając lokale w ramach tych inwestycji Przedsiębiorca zawiera umowy rezerwacyjne w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa rezerwacyjna” (dowód: karty Nr 30-32) oraz umowy deweloperskie w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” (dowód: karty Nr 41-52).

Przedsiębiorca we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” uregulował nie tylko kwestię kosztów sporządzenia umów deweloperskich, ale również kwestię kosztów sporządzenia umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę.

Kwestię kosztów sporządzenia umowy deweloperskiej Przedsiębiorca uregulował w § 14 zdanie 1 i 2 wzorca umowy deweloperskiej, wskazując, że koszty te ponoszą w częściach równych strony tej umowy (dowód: karta Nr 52).

W odniesieniu do kosztów sporządzenia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, to kwestię tę Przedsiębiorca określił w § 14 zdanie 3 wzorca umowy deweloperskiej, zamieszczając w nim postanowienie o treści: *„Wszelkie koszty zawarcia Umowy Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu i Przeniesienia Własności ponosi Nabywca”* (dowód: karta Nr 52).

W praktyce w każdym przypadku koszty wypisów aktu notarialnego przeznaczonych dla Przedsiębiorcy i dla Urzędu Skarbowego zawsze ponosi Przedsiębiorca (dowód: karty Nr 490-499).

Do Rejestru w dniu 6 lipca 2012 r. pod numerem 3365 zostało wpisane postanowienie o treści: *„Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądową, podatki itp.)”*, uznane za niedozwolone przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 20 października 2011 r., sygn. akt XVII AmC 1333/10.

Przedsiębiorca zobowiązał się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom zbiorowych interesów konsumentów poprzez:

- dokonanie, w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: *„Wszelkie koszty zawarcia Umowy Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu i Przeniesienia Własności ponosi Nabywca”* w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: *„Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży Lokalu i Umowy Sprzedaży Udziału w Garażu ponosi Nabywca, z wyjątkiem kosztów wypisu aktu notarialnego, przeznaczonego dla Dewelopera oraz odpisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Naczelnika Urzędu Skarbowego, które to koszty poniesie Deweloper”* (dowód: karta Nr 503);
- dokonanie, w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz prawa do korzystania ze stanowiska parkingowego”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży

wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz pojedynczego boks garażowego /stanowiska parkingowego”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz stanowiska parkingowego”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu” postanowień o treści: „*Wszystkie koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego, a w szczególności koszty taksy notarialnej, podatku VAT, opłaty skarbowej oraz koszty wpisów do ksiąg wieczystych pokrywa Kupujący.*” w ten sposób, że otrzymają one brzmienie: „Koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego, to jest koszty: taksy notarialnej, podatku VAT, opłaty skarbowej oraz koszty wpisów do ksiąg wieczystych ponosi Kupujący, z wyłączeniem wpisów aktu notarialnego przeznaczonych dla Sprzedających i Urzędu Skarbowego, których koszty ponoszą Sprzedający” (dowód: karta Nr 501).

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Podstawą do rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów 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 zasad podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Warunkiem koniecznym do uruchomienia procedur i zastosowania instrumentów określonych w ustawie jest zatem, aby działania przedsiębiorców – którym zarzucono naruszenie jej przepisów – stanowiły potencjalne zagrożenie interesu publicznego, nie zaś interesu jednostki lub grupy. Ustawa, w odniesieniu do przedsiębiorców chroni wobec tego konkurencję, a w odniesieniu do konsumentów ich interesy, jako zjawiska o charakterze instytucjonalnym.

Zdaniem 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 konkurencji i konsumentów.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w toku postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1 tej ustawy, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 tej ustawy, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań. W decyzji tej, jak wynika z art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

Przytoczony powyżej przepis jako przesłanki warunkujące możliwość wydania decyzji wskazuje: uprawdopodobnienie, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz zobowiązanie się przedsiębiorcy, któremu

jest zarzucane naruszenie tego przepisu, do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom.

W niniejszym postępowaniu wymaga zatem rozważenia, czy zaistniały wskazane warunki w odniesieniu do działania i zobowiązania Przedsiębiorcy, a ponadto, czy w przypadku ich wystąpienia uzasadnione jest przyjęcie zobowiązania strony postępowania i wydanie przez Prezesa Urzędu decyzji w oparciu o ww. przepis.

Ad I. sentencji niniejszej decyzji

W przedmiotowym postępowaniu Prezes Urzędu postawił zarzut stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do art. 24 ust. 2 tej ustawy, przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności:

- stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru,
- naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji,
- nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji.

Dla uprawdopodobnienia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów konieczne jest każdorazowo uprawdopodobnienie kumulatywnego spełnienia trzech przesłanek:

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

Ad 1)

Stosownie do art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, ilekroć w ustawie jest mowa o przedsiębiorcy, rozumie się przez to przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej (...). Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 672) – zwanej dalej: „ustawą o swobodzie działalności gospodarczej” – jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Ponadto, zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej przedsiębiorca może podjąć działalność gospodarczą w dniu złożenia wniosku o wpis do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub po uzyskaniu wpisu do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym. Przepis art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej definiuje działalność gospodarczą jako zarobkową działalność wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodową, wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły.

Konstanty Strus jest wpisany do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej. Prowadzi działalność gospodarczą polegającą na robotach budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Konstanty Strus posiada zatem status przedsiębiorcy w świetle przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jako osoba fizyczna prowadząca w sposób zorganizowany i ciągły w celach zarobkowych działalność handlową i usługową.

W związku z powyższym **Prezes Urzędu stwierdził, że pierwsza przesłanka niezbędna do uprawdopodobnienia stosowania przez Przedsiębiorcę praktyk wskazanych w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów została spełniona.**

Ad 2)

Bezprawność tradycyjnie ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym. Porządek prawny obejmuje normy prawa powszechnie obowiązującego, a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów (wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 13 listopada 2007 r., sygn. akt XVII AmA 45/07). Bezprawność jest kategorią obiektywną. Rozważenia przy ocenie bezprawności wymaga zatem kwestia, czy zachowanie przedsiębiorcy było zgodne, czy też niezgodne z obowiązującymi zasadami porządku prawnego. Porządek prawny, którego naruszenie może skutkować naruszeniem artykułu 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów obejmuje normy prawa powszechnie obowiązującego, a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów. Same przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Tym samym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw. Na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem (por. wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 23 czerwca 2006 r. - sygn. akt XVII AmA 32/05). W art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów ustawodawca wskazał natomiast przykładowe rodzaje praktyk, które naruszają zbiorowe interesy konsumentów. Katalog ten nie jest wyczerpujący. Zatem oprócz praktyk wskazanych bezpośrednio przez ustawodawcę w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów, za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów można uznać zachowania naruszające przepisy innych ustaw, które nakładają na przedsiębiorcę określone obowiązki względem konsumenta.

Jak wyżej wskazano art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zawiera przykładowy katalog bezprawnych działań naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Stosownie do art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Na mocy art. 479⁴⁵ § 1 k.p.c. Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów jest obowiązany przesyłać Prezesowi Urzędu odpis każdego prawomocnego wyroku uwzględniającego powództwo o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Prezes Urzędu jest zobowiązany do prowadzenia Rejestru. Przepis art. 479⁴⁵ § 3 k.p.c. ustanawia zasadę tzw. formalnej jawności Rejestru, stanowiąc, że Rejestr jest jawny. Jawność ta oznacza, że Rejestr jest dostępny dla każdego zainteresowanego, czyli wszyscy mają do niego prawo wglądu. Skutkiem formalnej jawności Rejestru jest niemożność zasłaniania się nieznajomością dokonanych w nim

wpisów. W Rejestrze tym przytacza się treść postanowień wzorców umowy uznanych przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone.

Zgodnie z art. 479⁴³ k.p.c. od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do Rejestru prawomocny wyrok ma skutek wobec osób trzecich. W ocenie Prezesa Urzędu, wpisanie postanowień do tego Rejestru oznacza zatem, że od tej chwili są one zakazane we wszystkich wzorcach umów. Zakaz stosowania postanowień wpisanych do Rejestru dotyczy nie tylko tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, lecz również innych przedsiębiorców z danej branży. Za takim ujęciem przemawia podstawowy cel postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, jakim jest usunięcie z obrotu postanowień, które Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za sprzeczne z obowiązującym porządkiem prawnym, bądź dobrymi obyczajami. Chodzi bowiem o to, by prawa i obowiązki przyszłych potencjalnych konsumentów nie były kształtowane na podstawie postanowień umownych uznanych przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone. Ponadto, zdaniem Prezesa Urzędu, zakaz stosowania niedozwolonych postanowień wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., dotyczy także postanowień podobnych. Może zdarzyć się bowiem taka sytuacja, w której przedsiębiorca stosować będzie umowę, w której zawarte będą postanowienia, których istota jest taka sama, lecz konstrukcja gramatyczna, szyk wyrazów w zdaniu są różne. W związku z tym, zakazane jest też stosowanie postanowienia, którego zakres jest tożsamy z zakresem postanowienia wpisanego do tego Rejestru. Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność tychże postanowień.

Stanowisko Prezesa Urzędu znajduje uzasadnienie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. o sygnaturze akt III SZP 3/06 wskazał, iż stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do Rejestru może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Sąd Najwyższy uznał również, iż jeżeli Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uzna określone postanowienie za niedozwolone w wyniku przeprowadzonej kontroli abstrakcyjnej i zostanie ono wpisane do Rejestru, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23a ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (obecnie art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów) dopuszcza się każdy z przedsiębiorców, który wprowadza do stosowanych postanowień zmiany o charakterze kosmetycznym, polegające na przykład na przestawieniu szyku wyrazów lub zmianie użytych wyrazów, jeżeli zmiany te nie prowadzą do zmiany istoty postanowień.

Postanowienia zawarte we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz prawa do korzystania ze stanowiska parkingowego” w § 7 pkt 3, we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu” w § 7 pkt 4, we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz pojedynczego boks garażowego/stanowiska parkingowego” w § 7 pkt 5, we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz stanowiska parkingowego” w § 6 pkt 3 o treści: „*Wszystkie koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego, a w szczególności koszty taksy notarialnej, podatku VAT, opłaty skarbowej oraz koszty wpisów do ksiąg wieczystych pokrywa Kupujący.*” oraz w § 14 zdanie 3 wzorca umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” o treści: „*Wszelkie koszty zawarcia Umowy Ustanowienia Odrębnej Własności*

Lokalu i Przeniesienia Własności ponosi Nabywca” są tożsame co do celu i skutku z postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru w dniu 6 lipca 2012 r. pod numerem 3365 o treści: „Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.)”

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumentów postanowienie, które w sposób niejasny kształtuje koszty, które ma ponieść konsument w związku z zawarciem umowy. Dobry obyczaj wymaga, aby każda ze stron ponosiła tylko i wyłącznie koszty umowy zwyczajowo przyjęte lub wynikające z treści obowiązujących przepisów.

Zarówno postanowienia stosowane przez Przedsiębiorcę, jak i postanowienie wpisane do Rejestru pod numerem 3365 narażają konsumenta na koszty, którymi nie powinien być obciążony, tj. kosztami wypisu aktu notarialnego dla dewelopera. Przerzucanie kosztów jednej strony – dewelopera na stronę drugą – konsumenta jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumentów.

Na ocenę bezprawności stosowanych przez Przedsiębiorcę kwestionowanych postanowień nie miało wpływu, że faktycznie to Przedsiębiorca ponosił koszty wypisów aktu notarialnego przeznaczonych dla niego. Prezes Urzędu w toku postępowania dokonuje kontroli abstrakcyjnej, której przedmiotem jest ocena postanowień wzorca umowy w oderwaniu od łączącego strony stosunku prawnego oraz umowy. Jej celem jest ochrona zbiorowych interesów konsumentów poprzez wyeliminowanie niedozwolonych postanowień z obrotu prawnego.

Mając na uwadze powyższe **Prezes Urzędu stwierdził, że druga przesłanka** niezbędna do uprawdopodobnienia stosowania przez Przedsiębiorcę praktyk wskazanych w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **została spełniona.**

Ad 3)

Przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie definiują pojęcia zbiorowego interesu konsumentów. Przepis art. 24 ust. 3 tej ustawy stanowi jedynie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów.

Ze zbiorowym interesem konsumentów mamy do czynienia wówczas, gdy działanie przedsiębiorcy dotyczy, bądź może dotyczyć nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zindywidualizować.

Prezes Urzędu podkreśla, że o tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy. W jednym z orzeczeń Sąd Najwyższy stwierdził, iż „ (...) nie jest zasadne uznawanie, że postępowanie z tytułu naruszenia ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów można wszcząć tylko wtedy, gdy zagrożone są interesy wielu odbiorców, a nie jest to możliwe w sytuacji, gdy pokrzywdzonym jest tylko jeden konsument. Wydawane orzeczenie ma bowiem wymiar znacznie szerszy, pełni także funkcję prewencyjną, służy bowiem ochronie także nieograniczonej liczbie potencjalnych konsumentów.” (wyrok SN z dnia 12 września 2003 r., sygn. akt I CKN 504/01).

W przedmiotowej sprawie Prezes Urzędu ma do czynienia z naruszeniem praw nieograniczonej i nieokreślonej liczby konsumentów, którzy zapoznali się, bądź mogli zapoznać się z dostępnymi wzorcami umowy i zawarli, bądź mogli zawrzeć z Przedsiębiorcą umowy zawierające kwestionowane postanowienia. W tej sytuacji bezprawne zachowanie Przedsiębiorcy nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz mamy do czynienia z naruszonymi uprawnieniami określonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej grupy kontrahentów Przedsiębiorcy.

Stosowanie opisanych wyżej praktyk może godzić zatem w zbiorowe interesy konsumentów.

W związku z powyższym **Prezes Urzędu stwierdził, że trzecia przesłanka** niezbędna do uprawdopodobnienia stosowania przez Przedsiębiorcę praktyk wskazanych w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **została spełniona.**

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań. Ponadto, stosownie do art. 28 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, przyjmując zobowiązanie Prezes Urzędu może określić termin wykonania zobowiązań.

Jak Prezes Urzędu wykazał w niniejszej decyzji, okoliczności sprawy uprawdopodobniły, że Przedsiębiorca stosuje praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, polegające na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

W ocenie Prezesa Urzędu, podjęte przez Przedsiębiorcę zobowiązanie do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom wskazanym przez Prezesa Urzędu poprzez:

- dokonanie zmiany we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: *„Wszelkie koszty zawarcia Umowy Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu i Przeniesienia Własności ponosi Nabywca”* w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: *„Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży Lokalu i Umowy Sprzedaży Udziału w Garażu ponosi Nabywca, z wyjątkiem kosztów wypisu aktu notarialnego, przeznaczonego dla Dewelopera oraz odpisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Naczelnika Urzędu Skarbowego, które to koszty poniesie Deweloper”*;
- dokonanie zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz prawa do korzystania ze stanowiska parkingowego”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu”, „Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz pojedynczego boks garażowego /stanowiska parkingowego”, „Umowa

przrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz stanowiska parkingowego”, „Umowa przrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu” postanowień o treści: „*Wszystkie koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego, a w szczególności koszty taksy notarialnej, podatku VAT, opłaty skarbowej oraz koszty wpisów do ksiąg wieczystych pokrywa Kupujący.*” w ten sposób, że otrzymają one brzmienie: „Koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego, to jest koszty: taksy notarialnej, podatku VAT, opłaty skarbowej oraz koszty wpisów do ksiąg wieczystych ponosi Kupujący, z wyłączeniem wpisów aktu notarialnego przeznaczonych dla Sprzedających i Urzędu Skarbowego, których koszty ponoszą Sprzedający”

uwzględniają przepis art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, eliminując z wzorców umowy bezprawne postanowienia.

Prezes Urzędu uznał, iż wskazany przez Przedsiębiorcę termin na wykonanie obowiązków wynikających ze złożonego zobowiązania jest wystarczający na ich zrealizowanie, a także pozwoli na szybkie wyeliminowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Wobec spełnienia przesłanek wydania decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, **Prezes Urzędu orzekł jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.**

Ad II sentencji niniejszej decyzji

Zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji nakładającej na przedsiębiorcę obowiązek wykonania zobowiązania, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę również obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań. Wobec tego Prezes Urzędu nałożył na Przedsiębiorcę obowiązek złożenia w terminie 45 dni (czterdziestu pięciu dni) od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, informacji o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania, zawierającej:

- nowe wzorce umowy pod nazwą „Umowa deweloperska”, „Umowa przrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz prawa do korzystania ze stanowiska parkingowego”, „Umowa przrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu”, „Umowa przrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu”, „Umowa przrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz pojedynczego boks garażowego /stanowiska parkingowego”, „Umowa przrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz stanowiska parkingowego”, „Umowa przrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu”, zawierające zmiany wynikające z przyjętego zobowiązania,
- kopie pierwszej i dwóch kolejnych umów zawartych w oparciu o nowe wzorce umowy pod nazwą „Umowa deweloperska”, „Umowa przrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz prawa do korzystania ze stanowiska parkingowego”, „Umowa przrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu”, „Umowa przrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu”, „Umowa przrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz pojedynczego boks garażowego /stanowiska parkingowego”, „Umowa przrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz stanowiska parkingowego”, „Umowa

przrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu”, zawierające zmiany wynikające z przyjętego zobowiązania, o ile takie umowy zostaną zawarte.

Prezes Urzędu uznał, że tak określony termin jest wystarczający dla Przedsiębiorcy do przygotowania i przekazania Prezesowi Urzędu dowodów wykonania złożonego przez Przedsiębiorcę zobowiązania.

W związku z tym Prezes Urzędu orzekł jak w punkcie II sentencji niniejszej decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) w związku z art. 479²⁸ § 1 i 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 101, ze zm.), 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 Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Łodzi.

*Z upoważnienia
Prezesa
Urzędu Ochrony
Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury*

Barbara Romańczak-Graca

Otrzymuje:

Konstanty Strus

Konstanty Strus Przedsiębiorstwo Budowlane Konstanty Strus
al. Komisji Edukacji Narodowej 84 lok. 106
02-777 Warszawa