



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

RWA-61-20/13/DJ

Warszawa, 14 marca 2014 r.

DECYZJA nr RWA 1/2014

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie podejrzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

po uprawdopodobnieniu stosowania przez Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na stosowaniu 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 (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.), poprzez zawarcie w stosowanych wzorcach umownych postanowień o treści:

1. „Sprzedający oświadcza, że zarząd nieruchomością wspólną aktem notarialnym (...) powierzony został spółce pod firmą Dom Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. Czynności zarządzania nieruchomością wspólną zostały powierzone Zarządzającemu na czas określony tj. do dnia trzydziestego pierwszego marca roku dwa tysiące czternastego (31.03.2014), po tej dacie zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie na ogólnych zasadach określonych ustawą z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali” (wzorce przedwstępnych umów sprzedaży);
2. „Kupujący nie może odmówić dokonania odbioru lokalu, gdy pozostają do wykonania prace dotyczące zagospodarowania terenu i małej infrastruktury osiedla” (wzorce przedwstępnych umów sprzedaży);
3. „Strona Kupująca oświadcza, że powyżej opisany zakres pełnomocnictwa upoważniać będzie pełnomocnika do udzielania dalszych pełnomocnictw, może on także być drugą stroną czynności lub ją reprezentować, jednakże pełnomocnictwo to może być udzielone wyłącznie na rzecz osób fizycznych będących jego pracownikami. Strona Kupująca zrzeka się prawa odwołania tego pełnomocnictwa oraz postanawia, że pełnomocnictwo to nie wygasa z chwilą śmierci mocodawcy pod

warunkiem, że pełnomocnictwo to nie będzie wykorzystywane do działania na szkodę Strony Kupującej” (wzorce umów ustanowienia i przeniesienia własności);

4. *„W przypadku zbycia lokalu, stanowiącego przedmiot tej umowy, Strona Kupująca zobowiązuje się dołożyć wszelkich starań, aby w umowie zbycia wyjednać pełnomocnictwo w zakresie tożsamym z powyższym pełnomocnictwem” (wzorce umów ustanowienia i przeniesienia własności),*

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

i po zobowiązaniu się przez Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie do zaniechania tych działań poprzez:

- a) w zakresie zarzutu z pkt. 1
uzupełnienie postanowienia kwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowieniem o treści:
„Sposób zarządu Nieruchomością Wspólną może być przez właścicieli lokali zmieniony. W takim przypadku zarząd sprawowany będzie na ogólnych zasadach określonych ustawą z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, o ile uchwała zmieniająca sposób sprawowania zarządu nie postanowi odmiennie”;
- b) w zakresie zarzutu z pkt. 2
usunięcie postanowienia kwestionowanego przez Prezesa Urzędu;
- c) w zakresie zarzutu z pkt. 3
usunięcie postanowienia kwestionowanego przez Prezesa Urzędu;
- d) w zakresie zarzutu z pkt. 4
usunięcie postanowienia kwestionowanego przez Prezesa Urzędu;
- e) poinformowanie konsumentów, z którymi zawarto niewykonane jeszcze przedwstępne umowy sprzedaży, o zmianach postanowień umownych wskazanych w pkt. I.1 i I.2 sentencji decyzji;
- f) poinformowanie konsumentów, z którymi zawarto umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży, o zmianach postanowień umownych wskazanych w pkt. I.3 i I.4 sentencji decyzji;

nakłada się na Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie obowiązek wykonania zobowiązania w terminie 1 (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. 6 tej ustawy

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

nakłada się na Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie obowiązek przedłożenia Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów sprawozdania z wykonania nałożonego zobowiązania poprzez przedstawienie dokumentów potwierdzających wykonanie zobowiązania w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura UOKiK w Warszawie (dalej również: Prezes UOKiK, Prezes Urzędu) przeprowadził postępowanie wyjaśniające mające na celu:

- I. ustalenie, czy we wzorcach umownych stosowanych przy zawieraniu umów z konsumentami przez Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej także: Dom Development lub Spółka) znajdują się niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.; dalej: k.c.), co uzasadniałoby podjęcie działań określonych w ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.; dalej: k.p.c.);
- II. wstępne ustalenie, czy działania podejmowane przez Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie przy prowadzeniu przedsięwzięć deweloperskich przeznaczonych do obrotu konsumenckiego oraz przy zawieraniu umów z konsumentami nie naruszają chronionych prawem interesów konsumentów, w tym w szczególności, czy nie naruszają obowiązków określonych w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), co uzasadniałoby wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Na podstawie analizy przedstawionych przez Spółkę w toku ww. postępowania dokumentów, w tym stosowanych wzorców umownych, Prezes UOKiK uznał, iż w przedmiotowej sprawie zachodzi podejrzenie stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.; dalej: u.o.k.i.k.).

W związku z powyższym Prezes UOKiK postanowieniem z dnia 29 listopada 2013 r. wszczął postępowanie w sprawie stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. poprzez zawarcie w stosowanych wzorcach umownych postanowień o treści:

1. „Sprzedający oświadcza, że zarząd nieruchomością wspólną aktem notarialnym (...) powierzony został spółce pod firmą Dom Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. Czynności zarządzania nieruchomością wspólną zostały powierzone Zarządzającemu na czas określony tj. do dnia trzydziestego pierwszego marca roku dwa tysiące czternastego (31.03.2014), po tej dacie zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie na ogólnych zasadach określonych ustawą z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali” (wzorce przedwstępnych umów sprzedaży);
2. „Kupujący nie może odmówić dokonania odbioru lokalu gdy pozostają do wykonania prace dotyczące zagospodarowania terenu i małej infrastruktury osiedla” (wzorce przedwstępnych umów sprzedaży);
3. „Strona Kupująca oświadcza, że powyżej opisany zakres pełnomocnictwa upoważniać będzie pełnomocnika do udzielania dalszych pełnomocnictw, może on także być drugą stroną czynności lub ją reprezentować, jednakże pełnomocnictwo to może być udzielone wyłącznie na rzecz osób fizycznych będących jego pracownikami. Strona Kupująca zrzeka się prawa odwołania tego pełnomocnictwa oraz postanawia, że pełnomocnictwo to nie wygasa z chwilą śmierci mocodawcy pod warunkiem, że pełnomocnictwo to nie będzie wykorzystywane do działania na szkodę Strony Kupującej” (wzorce umów ustanowienia i przeniesienia własności);
4. „W przypadku zbycia lokalu, stanowiącego przedmiot tej umowy, Strona Kupująca zobowiązuje się dolożyć wszelkich starań, aby w umowie zbycia wyjednać pełnomocnictwo w zakresie tożsamym z powyższym pełnomocnictwem” (wzorce umów ustanowienia i przeniesienia własności),

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W odpowiedzi na przedstawione zarzuty Spółka złożyła zobowiązanie do zaniechania stosowania zarzucanych jej praktyk. Spółka zaproponowała, że kwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienie o treści: „Sprzedający oświadcza, że zarząd nieruchomością wspólną aktem notarialnym (...) powierzony został spółce pod firmą Dom Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. Czynności zarządzania nieruchomością wspólną zostały powierzone Zarządzającemu na czas określony tj. do dnia trzydziestego pierwszego marca roku dwa tysiące czternastego (31.03.2014), po tej dacie zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie na ogólnych zasadach określonych ustawą z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali” uzupełni zapisem w brzmieniu: „Sposób zarządu Nieruchomością Wspólną może być przez właścicieli lokali zmieniony. W takim przypadku zarząd sprawowany będzie na ogólnych zasadach określonych ustawą z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, o ile uchwała zmieniająca sposób sprawowania zarządu nie postanowi odmiennie”, zaś pozostałe kwestionowane przez Prezesa UOKiK postanowienia umowne usunie ze stosowanych wzorców umownych w całości. Spółka zobowiązała się także poinformować konsumentów, z którymi zawarła umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich

sprzedaży oraz niewykonane jeszcze przedwstępne umowy sprzedaży, o zmianach w zakresie postanowień umownych wskazanych w pkt. I.1-4 sentencji decyzji.

Prezes UOKiK zawiadomił Spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy. Z powyższego uprawnienia Strona nie skorzystała.

Prezes UOKiK ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Prezes UOKiK ustalił, iż Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie jest przedsiębiorcą wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000031483, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. budowa lokali mieszkalnych oraz sprzedaż tych lokali osobom fizycznym oraz osobom prawnym. Nabywcami tych lokali są m.in. konsumenci w rozumieniu art. 22¹ k.c., tj. osoby fizyczne dokonujące czynności prawnych niezwiązanych bezpośrednio z ich działalnością zawodową lub gospodarczą.

Przy zawieraniu umów z konsumentami Spółka posługuje się wzorcami umownymi w rozumieniu art. 384 k.c. Spółka stosuje m.in. wzorce przedwstępnych umów sprzedaży, wzorce umów deweloperskich i wzorce umów ustanowienia i przeniesienia własności.

We wzorcach przedwstępnych umów sprzedaży Spółka zamieściła postanowienia o treści *„Sprzedający oświadcza, że zarząd nieruchomością wspólną aktem notarialnym (...) powierzony został spółce pod firmą Dom Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. Czynności zarządzania nieruchomością wspólną zostały powierzone Zarządzającemu na czas określony tj. do dnia trzydziestego pierwszego marca roku dwa tysiące czternastego (31.03.2014), po tej dacie zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie na ogólnych zasadach określonych ustawą z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali”* oraz *„Kupujący nie może odmówić dokonania odbioru lokalu, gdy pozostają do wykonania prace dotyczące zagospodarowania terenu i małej infrastruktury osiedla”*.

We wzorcach umów ustanowienia i przeniesienia własności Dom Development zawarł zaś postanowienia w brzmieniu: *„Strona Kupująca oświadcza, że powyżej opisany zakres pełnomocnictwa upoważniać będzie pełnomocnika do udzielania dalszych pełnomocnictw, może on także być drugą stroną czynności lub ją reprezentować, jednakże pełnomocnictwo to może być udzielone wyłącznie na rzecz osób fizycznych będących jego pracownikami. Strona Kupująca zrzeka się prawa odwołania tego pełnomocnictwa oraz postanawia, że pełnomocnictwo to nie wygasa z chwilą śmierci mocodawcy pod warunkiem, że pełnomocnictwo to nie będzie wykorzystywane do działania na szkodę Strony Kupującej”* oraz *„W przypadku zbycia lokalu, stanowiącego przedmiot tej umowy, Strona Kupująca*

zobowiązuje się dolożyć wszelkich starań, aby w umowie zbycia wyjednać pełnomocnictwo w zakresie tożsamym z powyższym pełnomocnictwem”.

Prezes Urzędu ustalił również, że w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., zamieszczone zostały następujące postanowienia:

- pod numerem 1480: *„Kupujący wyraża zgodę na to, aby Zarząd nieruchomością wspólną m.in. Budynkiem, powierzony był do 31.12.2012 r. TBS Południe Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie albo innej osobie prawnej lub fizycznej, wskazanej przez Activ Investment”* (postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: SOKiK) z dnia 20 maja 2008 r., sygn. akt XVII AmC 107/07, wpis do rejestru w dniu 22 lipca 2008 r.);

- pod nr. 3663: *„Strona zobowiązana do kupna nie będzie uzależniała odbioru lokalu mieszkalnego od ukończenia prac dotyczących zagospodarowania terenu wokół budynku”,* (postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 27 grudnia 2011 r., sygn. akt XVII AmC 74/11, wpis do rejestru w dniu 30 sierpnia 2012 r.);

- pod nr. 1503: *„W Umowie Sprzedaży Nabywca zobowiązuje się udzielić: a) nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa do ustanowienia nieodpłatnych praw do korzystania z części Nieruchomości (np. służebności, użytkowanie, użyczenie) przez właściwe przedsiębiorstwa oraz użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich, polegających w szczególności na prawie ułożenia, korzystania i konserwowania sieci uzbrojenia terenu usytuowanych na nieruchomości; b) nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa do złożenia wszelkich oświadczeń pozwalających Spółce na prowadzenie przez Spółkę inwestycji budowlanych na Nieruchomości i nieruchomościach sąsiednich”* (postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 17 października 2006 r., sygn. akt XVII AmC 122/05, wpis do rejestru w dniu 23 września 2008 r.);

- pod nr. 4651: *„§ 9 ust. 1 - Kupujący oświadczają nadto, że w ramach wszelkich udzielonych tymże aktem pełnomocnictw - stosownie do treści art. 108 Kodeksu Cywilnego - pełnomocnik może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonuje w ich imieniu, może też reprezentować wszystkie strony czynności prawnej, a ponadto, że - stosownie do treści art. 106 Kodeksu Cywilnego - może udzielać dalszych pełnomocnictw”* (postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 30 września 2011 r., sygn. akt XVII AmC 3876/10, wpis do rejestru w dniu 25 kwietnia 2013 r.);

- pod nr. 1540: *„W przypadku zbycia lokalu lub udziału we współwłasności lokalu stanowiących przedmiot tej umowy, Strona Kupująca zobowiązuje się dolożyć wszelkich starań, aby w umowie zbycia wyjednać pełnomocnictwa w zakresie tożsamym z powyższymi pełnomocnictwami”* (postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt XVII AmC 2051/09, wpis do rejestru w dniu 6 sierpnia 2012 r.).

Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy, Prezes UOKiK zważył, co następuje:

Interes publiczny

Przepis art. 1 ust. 1 u.o.k.i.k. ogranicza zastosowanie jej przepisów wyłącznie do podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Warunkiem koniecznym do uruchomienia instrumentów określonych w tej ustawie jest zatem zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorców naruszają jej przepisy i jednocześnie stanowią zagrożenie dla interesu publicznego, bądź też naruszają ten interes.

Niniejsze postępowanie dotyczy podejrzenia stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wymienionych w sentencji niniejszej decyzji.

Praktyki te mogą dotyczyć wszystkich potencjalnych klientów przedsiębiorcy, którzy chcieliby skorzystać z jego oferty. Uznać wobec tego należy, iż niniejsze postępowanie prowadzone jest w interesie publicznym.

Strona postępowania

Zakaz stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów określony w art. 24 ust. 1 u.o.k.i.k. dotyczy jedynie przedsiębiorców, a zatem stroną postępowania prowadzonego przed Prezesem UOKiK może być wyłącznie podmiot posiadający status przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Przepisy art. 4 pkt 1 u.o.k.i.k. w zw. z art. 4 ust. 1 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 672 ze zm.) definiują przedsiębiorcę jako osobę fizyczną, osobę prawną i jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonującą we własnym imieniu działalność gospodarczą – czyli zgodnie z art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej zarobkową działalność wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową, a także zawodową, wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły – jak również mającą charakter zarobkowy.

Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie, będąc spółką prawa handlowego wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, wykonuje działalność w sposób zorganizowany, ciągły i zarobkowy.

Wobec powyższego należy uznać, iż Spółka jest w świetle cytowanych przepisów przedsiębiorcą. W konsekwencji, działania skarżonej Spółki mogą być oceniane w aspekcie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Uprawdopodobnienie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

Zgodnie z art. 28 ust. 1 u.o.k.i.k., jeżeli w toku postępowania przed Prezesem UOKiK 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 u.o.k.i.k., zobowiąże się on do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes UOKiK może w drodze decyzji nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

Analiza przepisu art. 28 ust. 1 u.o.k.i.k. pozwala jednoznacznie stwierdzić, że Prezes UOKiK może wydać powyższą decyzję w sytuacji łącznego spełnienia dwóch przesłanek:

- uprawdopodobnienia w trakcie postępowania w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, iż przedsiębiorca stosuje niedozwoloną praktykę, o której mowa w art. 24 ww. ustawy,
- zobowiązania się przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom.

Uprawdopodobnienie oznacza, że na korzyść strony postępowania odstąpiono od udowodnienia określonych faktów na rzecz uprawdopodobnienia, że stosuje on praktykę określoną w art. 24 u.o.k.i.k.

Uprawdopodobnienia wymagają wszystkie przesłanki zakazu z art. 24 ust. 1 u.o.k.i.k łącznie.

W świetle powyższego, stwierdzić należy, że do wydania decyzji zobowiązującej konieczne jest wystąpienie następujących przesłanek:

- **uprawdopodobnienie bezprawności działania przedsiębiorcy,**
- **uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowego interesu konsumentów,**
- **złożenie zobowiązania przez przedsiębiorcę.**

Uprawdopodobnienie bezprawności działania przedsiębiorcy

Bezprawność, do której odwołał się ustawodawca, wprowadzając do ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów definicję praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, należy rozumieć jako sprzeczność z prawem lub dobrymi obyczajami.

W świetle przepisu art. 24 ust.2 pkt. 1 u.o.k.i.k. za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uznaje się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Należy podkreślić, że wykazanie, iż przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorec umowy zawierający postanowienie o treści już wpisanej do ww. rejestru, stanowi wystarczającą przesłankę do stwierdzenia bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

W przypadku stosowania postanowień umownych o bezprawności działania przedsiębiorcy przesądza bowiem rozszerzona skuteczność wyroku, w sprawie o uznanie postanowień umownych za niedozwolone, co wynika z art. 479⁴³ k.p.c. Stosownie

do art. 479⁴³ k.p.c., prawomocny wyrok, w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania postanowienia uznanego za niedozwolone, do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego 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, tj. stosowanych także przez innych przedsiębiorców, stosujących wobec konsumentów postanowienia o identycznej lub zbliżonej treści. Zgodnie ze stanowiskiem SOKiK wyrażonym w wyroku z dnia 25 maja 2005r. (sygn. akt XVII Ama 46/04), dla uznania, iż określona klauzula jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do rejestru klauzul niedozwolonych, wystarczy stwierdzenie, że mieści się ona w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, i nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Czynnikiem przesądzającym o podobieństwie dwóch klauzul powinien być zatem zamiar, cel, jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame. Takie stanowisko zajął także Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006r. (sygn. akt III SZP 3/06), stwierdzając, że: „(...) *praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a uokik* [obecnie art. 24 – przyp. własny Prezesa UOKiK] *obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu 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 (...)*”. Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej i stąd niedozwolone będą także takie postanowienia wzorców umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

Pkt. I.1

Spółka stosuje we wzorcach umownych postanowienie w brzmieniu: „*Sprzedający oświadcza, że zarząd nieruchomością wspólną aktem notarialnym (...) powierzony został spółce pod firmą Dom Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. Czynności zarządzania nieruchomością wspólną zostały powierzone Zarządzającemu na czas określony tj. do dnia trzydziestego pierwszego marca roku dwa tysiące czternastego (31.03.2014), po tej dacie zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie na ogólnych zasadach określonych ustawą z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali*”.

W ocenie Prezesa UOKiK, przywołane postanowienie umowne może być tożsame z wpisanym do rejestru postanowień niedozwolonych pod numerem 1480 postanowieniem o treści: „*Kupujący wyraża zgodę na to, aby Zarząd nieruchomością wspólną m.in. Budynkiem, powierzony był do 31.12.2012 r. TBS Południe Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie albo innej osobie prawnej lub fizycznej, wskazanej przez Activ Investment*”.

Zarówno postanowienie stosowane przez Spółkę, jak i postanowienie z rejestru, zastrzegają przedsiębiorcom uprawnienie do sprawowania przez określony czas zarządu nieruchomością, co oznacza, że w tym okresie konsumenci pozbawieni są możliwości podejmowania jakichkolwiek suwerennych decyzji w przedmiocie zarządu tą nieruchomością.

Pkt I.2

Dom Development w swoich wzorcach umownych zamieścił także postanowienie o treści: *„Kupujący nie może odmówić dokonania odbioru lokalu, gdy pozostają do wykonania prace dotyczące zagospodarowania terenu i małej infrastruktury osiedla”*.

Zdaniem Prezesa Urzędu, wskazane postanowienie może być tożsame z postanowieniem zamieszczonym w rejestrze postanowień niedozwolonych pod nr. 3663 w brzmieniu: *„Strona zobowiązana do kupna nie będzie uzależniała odbioru lokalu mieszkalnego od ukończenia prac dotyczących zagospodarowania terenu wokół budynku”*.

Postanowienie zamieszczone we wzorcu umownym wykorzystywanym przez Spółkę, jak i porównywane z nim postanowienie z rejestru, nakładają na konsumenta analogiczne ograniczenie. Oba postanowienia wykluczają możliwość odmowy przez konsumenta odbioru lokalu z tego względu, że nie zostały jeszcze zakończone prace dotyczące zagospodarowania terenu wokół budynku.

Pkt I.3

W wykorzystywanych wzorcach umownych Spółka zawarła także postanowienie o treści: *„Strona Kupująca oświadcza, że powyżej opisany zakres pełnomocnictwa upoważniać będzie pełnomocnika do udzielania dalszych pełnomocnictw, może on także być drugą stroną czynności lub ją reprezentować, jednakże pełnomocnictwo to może być udzielone wyłącznie na rzecz osób fizycznych będących jego pracownikami. Strona Kupująca zrzeka się prawa odwołania tego pełnomocnictwa oraz postanawia, że pełnomocnictwo to nie wygasa z chwilą śmierci mocodawcy pod warunkiem, że pełnomocnictwo to nie będzie wykorzystywane do działania na szkodę Strony Kupującej”*.

W ocenie Prezesa UOKiK, postanowienie to może być tożsame z następującymi postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień niedozwolonych:

- pod nr. 1503: *„W Umowie Sprzedaży Nabywca zobowiązuje się udzielić: a) nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa do ustanowienia nieodpłatnych praw do korzystania z części Nieruchomości (np. służebności, użytkowanie, użyczenie) przez właściwe przedsiębiorstwa oraz użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich, polegających w szczególności na prawie ułożenia, korzystania i konserwowania sieci uzbrojenia terenu usytuowanych na nieruchomości; b) nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa do złożenia wszelkich oświadczeń pozwalających Spółce na prowadzenie przez Spółkę inwestycji budowlanych na Nieruchomości i nieruchomościach sąsiednich”*;

- pod nr. 4651: *„§ 9 ust. 1 - Kupujący oświadczają nadto, że w ramach wszelkich udzielonych tymże aktem pełnomocnictw - stosownie do treści art. 108 Kodeksu Cywilnego - pełnomocnik może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonuje w ich imieniu, może*

też reprezentować wszystkie strony czynności prawnej, a ponadto, że - stosownie do treści art. 106 Kodeksu Cywilnego - może udzielać dalszych pełnomocnictw".

Postanowienie wykorzystywane przez Spółkę w zakresie, w jakim przewiduje, że udzielone pełnomocnictwo jest nieodwołalne i niewygasające, jest zbieżne z postanowieniem nr 1503 w rejestrze. SOKiK, uznając takie postanowienie za niedozwolone, zwrócił uwagę, że stosownie do treści art. 101 k.c., zrzeczenie się odwołania pełnomocnictwa oraz zastrzeżenie, iż nie wygasa ono z chwilą śmierci mocodawcy, może nastąpić jedynie z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa, a w przypadku umów sprzedaży nieruchomości nie występują żadne przesłanki, które uzasadniałyby tak istotne ograniczenie uprawnień nabywcy na rzecz przedsiębiorcy.

W zakresie zaś, w jakim postanowienie stosowane przez Spółkę przewiduje, że pełnomocnik może udzielać dalszych pełnomocnictw, może być drugą stroną czynności prawnej lub ją reprezentować, jest zbieżne z postanowieniem nr. 4651 w rejestrze. Klauzula taka rażąco narusza interesy konsumentów poprzez naruszenie równowagi stron oraz poprzez pozbawienie ich prawa decydowania o własnych sprawach.

Wymaga w tym miejscu podkreślenia, że w ocenie SOKiK, sprzeczne z dobrym obyczajem jest już samo ustanowienie stosunku pełnomocnictwa – którego podstawą jest zaufanie mocodawcy do pełnomocnika – we wzorcu umownym, a więc w dokumencie z natury jednostronnym, na którego treść druga strona (tutaj: konsument udzielający pełnomocnictwa) nie ma żadnego wpływu (wyrok SOKiK z dnia 30 września 2011 r., sygn. akt XVII AmC 3876/10).

Pkt I.4

Spółka stosuje także we wzorach umów postanowienie w brzmieniu: *„W przypadku zbycia lokalu, stanowiącego przedmiot tej umowy, Strona Kupująca zobowiązuje się dołożyć wszelkich starań, aby w umowie zbycia wyjednać pełnomocnictwo w zakresie tożsamym z powyższym pełnomocnictwem”*

W ocenie Prezesa UOKiK, stosowane przez Spółkę postanowienie może być tożsame z wpisaniem do rejestru postanowień niedozwolonych pod numerem 1540 postanowieniem o treści: *„W przypadku zbycia lokalu lub udziału we współwłasności lokalu stanowiących przedmiot tej umowy, Strona Kupująca zobowiązuje się dołożyć wszelkich starań, aby w umowie zbycia wyjednać pełnomocnictwa w zakresie tożsamym z powyższymi pełnomocnictwami”*.

Oba postanowienia obligują konsumenta, by w przypadku zbycia lokalu dołożył wszelkich starań, by w umowie zbycia wyjednać pełnomocnictwo w zakresie tożsamym z pełnomocnictwem udzielonym przez niego przedsiębiorcy. Postanowienia te zatem w sposób identyczny kształtują obowiązki konsumenta.

Zbieżność treści postanowień umownych stosowanych przez Dom Development z przytoczonymi klauzulami wpisanymi do rejestru daje podstawy do uznania, że bezprawność działania Spółki jest uprawdopodobniona.

Uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów formułuje definicję negatywną pojęcia zbiorowego interesu konsumentów, stwierdzając w art. 24 ust. 3 u.o.k.i.k., że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. W świetle art. 1 ust. 1 ww. ustawy należy przyjąć, że ze zbiorowymi interesami konsumentów mamy do czynienia wówczas, gdy działania przedsiębiorcy są powszechne i mogą dotknąć każdego potencjalnego konsumenta będącego kontrahentem przedsiębiorcy. Przedmiotem ochrony nie są zatem interesy indywidualnego konsumenta lub grupy indywidualnych konsumentów, ale wszystkich – aktualnych lub potencjalnych – klientów traktowanych jako grupa uczestników rynku zasługująca na szczególną ochronę (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 lipca 2008 r., sygn. akt VI ACa 306/08).

Stanowisko to potwierdzone zostało również w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 września 2003 r. (sygn. akt: I CKN 504/01) stwierdził, iż: *„nie jest zasadne uznawanie, że postępowanie z tytułu naruszenia ustawy antymonopolowej można wszczynać tylko wtedy, gdy zagrożone są interesy wielu odbiorców, a nie jest to możliwe w sytuacji, gdy pokrzywdzonym jest tylko jeden konsument. Wydawane orzeczenie ma bowiem wymiar znacznie szerszy, pełni także funkcję prewencyjną, służy bowiem ochronie także nieograniczonej liczby potencjalnych konsumentów”*.

W ocenie Prezesa UOKiK, praktyki zarzucane Spółce mogą dotyczyć wszystkich konsumentów chcących skorzystać z oferty Spółki. Oznacza to *de facto*, że przedmiotowe praktyki mogą dotyczyć nieokreślonego z góry kręgu adresatów, a zatem mogą naruszać zbiorowy interes konsumentów.

W świetle powyższego, za uprawdopodobnione należy uznać naruszenie przez Spółkę zbiorowych interesów konsumentów.

Zobowiązanie Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie

Oprócz uprawdopodobnienia wyżej omówionych przesłanek warunkiem pozwalającym na wydanie decyzji zobowiązującej przez Prezesa UOKiK jest zobowiązanie się przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania określonych działań. Zobowiązanie przedsiębiorcy stanowi jednostronny akt woli, który w sytuacji wydania decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 u.o.k.i.k. staje się obowiązkiem prawnym¹.

Zobowiązanie może polegać na podjęciu działania bądź zaniechania, w zależności od tego, jaka postać zachowania przedsiębiorcy będzie niezbędna do zabezpieczenia interesów konsumentów.

W przedmiotowej sprawie, wobec faktu złożenia przez Spółkę zobowiązania do wprowadzenia zmian opisanych w punkcie I. a-d sentencji niniejszej decyzji oraz do poinformowania klientów, z którymi zawarła umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży oraz niewykonane jeszcze przedwstępne umowy sprzedaży, o zmianach

¹ M. Sieradzka [w:] K.Kohutek, M.Sieradzka, *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*. Warszawa 2008, s. 681-682;

w zakresie postanowień umownych wskazanych w pkt. I.1-4 sentencji decyzji (pkt I. e i pkt I. f sentencji decyzji), Prezes UOKiK uznał, iż zasadnym będzie przyjęcie zobowiązania Spółki i wydanie decyzji zobowiązującej na podstawie art. 28 u.o.k.i.k.

W ocenie Prezesa UOKiK, zobowiązanie przedstawione przez przedsiębiorcę zmierza do zapobieżenia naruszeniom zbiorowych interesów konsumentów i w sposób wystarczający zabezpieczy interesy konsumentów, stąd wniosek Spółki o wydanie decyzji zobowiązującej należało uwzględnić.

W pkt. I sentencji decyzji Prezes Urzędu nałożył zatem na Spółkę u.o.k.i.k. obowiązek wykonania przyjętego zobowiązania, zakreślając Spółce – stosownie do treści art. 28 ust. 2 u.o.k.i.k. – termin jego wykonania. Zdaniem Prezesa Urzędu, termin miesięczny jest terminem wystarczającym do skutecznego wykonania wszystkich niezbędnych w tym celu czynności, w szczególności ze względu na to, że wskazany przez Prezesa Urzędu termin jest zgodny z wnioskiem Spółki.

Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie I sentencji decyzji.

Obowiązek składania informacji o stopniu realizacji zobowiązania.

Stosownie do art. 28 ust. 3 u.o.k.i.k. elementem obligatoryjnym decyzji zobowiązującej jest nałożenie przez Prezesa UOKiK na przedsiębiorcę obowiązku składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązania, m.in. w formie sprawozdania z wykonania nałożonego zobowiązania. Nałożenie obowiązku sprawozdawczego zwalnia Prezesa UOKiK z konieczności monitorowania zachowań przedsiębiorcy², a pozwala skoncentrować się na efekcie końcowym realizacji zobowiązań, jakim jest sprawozdanie.

Spółka powinna zatem dokonać zmiany wzorców umownych w sposób określony w pkt. I. sentencji decyzji i poinformować konsumentów, z którymi zawarto niewykonane jeszcze przedwstępne umowy sprzedaży, o zmianach postanowień umownych wskazanych w pkt. I.1 i I.2 sentencji decyzji; zaś konsumentów, z którymi zawarto umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży, o zmianach postanowień umownych wskazanych w pkt. I.3 i I.4 sentencji decyzji, a następnie przedłożyć Prezesowi UOKiK dokumenty poświadczające wykonanie zobowiązania w tym zakresie.

Na złożenie sprawozdania z wykonania ww. czynności został Spółce określony termin trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji. Wskazany termin jest, w ocenie Prezesa UOKiK, terminem wystarczającym do wykonania nałożonego obowiązku.

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

² D. Miąsik, [w:] T. Skoczny (red.), *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*. Warszawa 2009, s.1055.

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

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

Otrzymują:

1. Dom Development S.A.

Pl. Piłsudskiego 3
00-078 Warszawa

2. a/a