



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

RWA-61-21/13/KS/WJ

Warszawa, dnia 16 czerwca 2014 r.

DECYZJA nr RWA 6/2014

- 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 CGL I Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

po uprawdopodobnieniu stosowania przez CGL I Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na:

1. 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. 2014 r., poz. 101 ze zm.), poprzez zawarcie w stosowanych wzorcach umownych postanowień o treści:
 - a) „*Stawający postanawiają, że nabywcy mają prawo odstąpić od niniejszej umowy (...) w przypadku, jeżeli powykonawcza powierzchnia lokalu będzie różnić się od zakładanej powierzchni lokalu, o której mowa w § 1 ust. 2 niniejszego aktu notarialnego, o więcej niż o 2 %*” (wzorzec Umowy deweloperskiej);
 - b) „*W razie odstąpienia od niniejszej umowy, na podstawie powyższych postanowień, przez Spółkę, zwróci ona nabywcom wypłacone przez nich zaliczki (...), Spółce przysługiwać będzie prawo do potrącenia kary umownej należnej jej od nabywców na podstawie powyższych postanowień oraz kosztów związanych z przywróceniem lokalu do stanu sprzed wykonania prac dodatkowych lub zamiennych*” (wzorzec Umowy deweloperskiej);
 - c) „*Nabywcy wyrażą zgodę na wykorzystanie przez Spółkę nieodpłatnie wizerunku oraz logo przedsięwzięcia deweloperskiego w trakcie i po jego zakończeniu dla własnych celów reklamowych, w tym w szczególności na umieszczenie, na czas nieoznaczony, w widocznym miejscu na budynku i/lub wyeksponowanych*

elementach ogrodzenia osiedla logo spółki wraz z informacją, że spółka jest inwestorem przedsięwzięcia deweloperskiego” (wzorzec Umowy deweloperskiej);

- d) *„(...) pełnomocnik, w zakresie udzielonego pełnomocnictwa, będzie mógł ustanawiać dalszych pełnomocników dla mocodawcy oraz będzie mógł reprezentować drugą stronę czynności, do których zostanie upoważniony” (wzorzec Umowy deweloperskiej);*
- e) *„pełnomocnik spółki oraz strona kupująca oświadczają, że zawarcie niniejszej umowy następuje w wykonaniu umowy zobowiązującej do wybudowania lokalu oraz przedwstępnej umowy sprzedaży własności lokalu mieszkalnego oraz udziału we współwłasności lokalu użytkowego z dnia ... roku i nie zachowują względem siebie żadnych roszczeń wynikających z tej umowy, co nie narusza przysługujących stronie kupującej praw z tytułu rękojmi, wynikających z przepisów kodeksu cywilnego” (wzorzec Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, umowy sprzedaży udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego, umowy o podział do korzystania oraz pełnomocnictwa);*
- f) *„(...) każdy z pełnomocników jest umocowany do samodzielnego działania w zakresie udzielonego pełnomocnictwa może ustanawiać dalszych pełnomocników dla mocodawcy oraz może reprezentować drugą stronę czynności, do których jest upoważniony (...)” (wzorzec Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, umowy sprzedaży udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego, umowy o podział do korzystania oraz pełnomocnictwa),*

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

2. stosowaniu, w umowach deweloperskich postanowienia o treści:

„W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) – 7) powyżej tego paragrafu, przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od niniejszej umowy nabywcy wyznaczą spółce 120-dniowy termin na odpowiednio: przedstawienie do odbioru albo przeniesienie prawa, o którym mowa w § 2 ust. 1 tego aktu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, będą uprawnieni do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu (...)” (wzorzec Umowy deweloperskiej),

które może być niezgodne z przepisem art. 29 ust. 3 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów;

i po zaniechaniu powyżej wskazanych praktyk oraz zobowiązaniu się przez CGL I Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie do usunięcia wszystkich trwających skutków tych działań poprzez:

złożenie konsumentom, z którymi zawarte zostały umowy deweloperskie oraz umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, umowy sprzedaży udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego, umowy o udział do korzystania oraz pełnomocnictwa, zgodnie ze wzorcami umów, w których znalazły się zapisy naruszające zbiorowe interesy konsumentów, propozycji zawarcia aneksów do powyższych umów, w których to aneksach usunięte zostaną kwestionowane zapisy wzorca umowy

nakłada się na CGL I Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie obowiązek wykonania zobowiązania w terminie dwóch miesięcy 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 CGL I Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie obowiązek przedłożenia Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów sprawozdania z wykonania nałożonego zobowiązania poprzez

1. przedstawienie dokumentów potwierdzających wykonanie zobowiązania w postaci dowodów doręczenia pism bądź, w odniesieniu do konsumentów, którym nie będzie można doręczyć propozycji zawarcia aneksów, dowodów nadania tychże propozycji oraz potwierdzonej za zgodność z oryginałem kopii jednej przykładowej oferty zmiany umowy, **w terminie trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji,** oraz
2. informacji o liczbie konsumentów, którzy zdecydowali się na przyjęcie oferty aneksowania umów, a także najczęstszych powodach odmowy dokonania zmiany umowy, **w terminie czterech 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. czy we wzorcach umów przedstawianych konsumentom przez CGL I Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie znajdują się zapisy mogące naruszać chronione prawem

interesy konsumentów, co uzasadniałoby podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach – Kodeksie cywilnym i Kodeksie postępowania cywilnego.

- II. czy we wzorcach umów przedstawianych konsumentom przez CGL I Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie znajdują się zapisy uzasadniające 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:

1. 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:
 - a) *„Stawający postanawiają, że nabywcy mają prawo odstąpić od niniejszej umowy (...) w przypadku, jeżeli powykonawcza powierzchnia lokalu będzie różnić się od zakładanej powierzchni lokalu, o której mowa w § 1 ust. 2 niniejszego aktu notarialnego, o więcej niż 2 %”* (wzorzec Umowy deweloperskiej);
 - b) *„W razie odstąpienia od niniejszej umowy, na podstawie powyższych postanowień, przez Spółkę, zwróci ona nabywcom wypłacone przez nich zaliczki (...), Spółce przysługiwać będzie prawo do potrącenia kary umownej należnej jej od nabywców na podstawie powyższych postanowień oraz kosztów związanych z przywróceniem lokalu do stanu sprzed wykonania prac dodatkowych lub zamiennych”* (wzorzec Umowy deweloperskiej);
 - c) *„Nabywcy wyrażą zgodę na wykorzystanie przez Spółkę nieodpłatnie wizerunku oraz logo przedsięwzięcia deweloperskiego w trakcie i po jego zakończeniu dla własnych celów reklamowych, w tym w szczególności na umieszczenie, na czas nieoznaczony, w widocznym miejscu na budynku i/lub wyeksponowanych elementach ogrodzenia osiedla logo spółki wraz z informacją, że spółka jest inwestorem przedsięwzięcia deweloperskiego”* (wzorzec Umowy deweloperskiej);
 - d) *„(...) pełnomocnik, w zakresie udzielonego pełnomocnictwa, będzie mógł ustanawiać dalszych pełnomocników dla mocodawcy oraz będzie mógł reprezentować drugą stronę czynności, do których zostanie upoważniony”* (wzorzec Umowy deweloperskiej);

- e) „pełnomocnik spółki oraz strona kupująca oświadczają, że zawarcie niniejszej umowy następuje w wykonaniu umowy zobowiązującej do wybudowania lokalu oraz przedwstępnej umowy sprzedaży własności lokalu mieszkalnego oraz udziału we współwłasności lokalu użytkowego z dnia ... roku i nie zachowują względem siebie żadnych roszczeń wynikających z tej umowy, co nie narusza przysługujących stronie kupującej praw z tytułu rękojmi, wynikających z przepisów kodeksu cywilnego” (wzorzec Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, umowy sprzedaży udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego, umowy o podział do korzystania oraz pełnomocnictwa);
- f) „(...) każdy z pełnomocników jest umocowany do samodzielnego działania w zakresie udzielonego pełnomocnictwa może ustanawiać dalszych pełnomocników dla mocodawcy oraz może reprezentować drugą stronę czynności, do których jest upoważniony (...)” (wzorzec Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, umowy sprzedaży udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego, umowy o podział do korzystania oraz pełnomocnictwa),

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

2. stosowaniu, w umowach deweloperskich postanowienia o treści:

„W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) – 7) powyżej tego paragrafu, przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od niniejszej umowy nabywcy wyznaczą spółce 120-dniowy termin na odpowiednio: przedstawienie do odbioru albo przeniesienie prawa, o którym mowa w § 2 ust. 1 tego aktu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, będą uprawnieni do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu (...)” (wzorzec *Umowy deweloperskiej*),

które może być niezgodne z przepisem art. 29 ust. 3 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W odpowiedzi na przedstawione zarzuty Spółka, w piśmie z dnia 19 grudnia 2013 r., oświadczyła, że opracowała już nowe wzorce umowy deweloperskiej i umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, umowy sprzedaży udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego, oraz umowy o podział do korzystania, niezawierające kwestionowanych klauzul ze wskazaniem, iż Spółka zaprzestała stosowania kwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień wzorców umów. Nowe umowy deweloperskie, począwszy od dnia 17 grudnia 2013 r. Spółka zawiera zgodnie z nowym wzorcem umowy. Spółka również wskazała w ww. piśmie, że od dnia

otrzymania zawiadomienia nie były zawierane umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

Jednocześnie, Spółka wystąpiła z wnioskiem do Prezesa Urzędu o wydanie decyzji na podstawie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w której określi on środki usunięcia trwających skutków naruszenia Spółka wskazała w szczególności na możliwość:

- a) złożenia konsumentom, z którymi zawarte zostały umowy deweloperskie zgodnie ze wzorcami umów, w których znalazły się zapisy naruszające zbiorowe interesy konsumentów, propozycji zawarcia aneksów do powyższych umów, w których to aneksach usunięte zostaną kwestionowane zapisy, albo ewentualnie
- b) doręczenia stosownych oświadczeń tym konsumentom informujących o zaprzestaniu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, ze wskazaniem na kwestionowane zapisy wzorca umowy oraz zakresie, w jakim postanowienia te nie są dla konsumenta wiążące.

Do pisma Spółka załączyła nowe wzorce umowne:

1. o nazwie „**Umowa deweloperska**”, w którym to wzorcu:
 - a) z postanowienia o treści: *„Stawający postanawiają, że nabywcy mają prawo odstąpić od niniejszej umowy (...) w przypadku, jeżeli powykonawcza powierzchnia lokalu będzie różnić się od zakładanej powierzchni lokalu, o której mowa w § 1 ust. 2 niniejszego aktu notarialnego, o więcej niż 2 %”* **usunięty został fragment „o więcej niż 2% (dwa procent)”**;
 - b) z postanowienia o treści: *„W razie odstąpienia od niniejszej umowy, na podstawie powyższych postanowień, przez Spółkę, zwróci ona nabywcom wypłacone przez nich zaliczki (...), Spółce przysługiwać będzie prawo do potrącenia kary umownej należnej jej od nabywców na podstawie powyższych postanowień oraz kosztów związanych z przywróceniem lokalu do stanu sprzed wykonania prac dodatkowych lub zamiennych”* **usunięty został fragment „oraz kosztów związanych z przywróceniem lokalu do stanu sprzed wykonania prac dodatkowych lub zamiennych”**;
 - c) postanowienie o treści: *„Nabywcy wyrażą zgodę na wykorzystanie przez Spółkę nieodpłatnie wizerunku oraz logo przedsięwzięcia deweloperskiego w trakcie i po jego zakończeniu dla własnych celów reklamowych, w tym w szczególności na umieszczenie, na czas nieoznaczony w widocznym miejscu na budynku i/lub wyeksponowanych elementach ogrodenia osiedla logo spółki wraz z informacją, że spółka jest inwestorem przedsięwzięcia deweloperskiego”* **zostało usunięte**;

- d) postanowienie o treści: „(...) pełnomocnik, w zakresie udzielonego pełnomocnictwa, będzie mógł ustanawiać dalszych pełnomocników dla mocodawcy oraz będzie mógł reprezentować drugą stronę czynności, do których zostanie upoważniony” **zostało usunięte**;
- e) z postanowienia o treści: *W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) – 7) powyżej tego paragrafu, przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od niniejszej umowy nabywcy wyznaczą spółce 120-dniowy termin na odpowiednio: przedstawienie do odbioru albo przeniesienie prawa, o którym mowa w § 2 ust. 1 tego aktu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, będą uprawnieni do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu (...)*” **usunięty został fragment „w terminie 30 dni od bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu”**
2. o nazwie **„Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, umowa sprzedaży udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego, oraz umowa o podział do korzystania”**, w którym to wzorcu:
- a) z postanowienia o treści: *„ pełnomocnik spółki oraz strona kupująca oświadczają, że zawarcie niniejszej umowy następuje w wykonaniu umowy zobowiązującej do wybudowania lokalu oraz przedwstępnej umowy sprzedaży własności lokalu mieszkalnego oraz udziału we współwłasności lokalu użytkowego z dnia ... roku i nie zachowują względem siebie żadnych roszczeń wynikających z tej umowy, co nie narusza przysługujących stronie kupującej praw z tytułu rękojmi, wynikających z przepisów kodeksu cywilnego”* **usunięty został fragment „i nie zachowują względem siebie żadnych roszczeń wynikających z tej umowy, co nie narusza przysługujących Stronie Kupującej praw z tytułu rękojmi, wynikających z przepisów Kodeksu cywilnego”;**
- b) postanowienie o treści: *„(...) każdy z pełnomocników jest umocowany do samodzielnego działania w zakresie udzielonego pełnomocnictwa może ustanawiać dalszych pełnomocników dla mocodawcy oraz może reprezentować drugą stronę czynności, do których jest upoważniony (...)*” **zostało usunięte.**

W pismach z dnia 26 lutego 2014 r. oraz 4 kwietnia 2014 r. Spółka uzupełniła treść złożonego zobowiązania wskazując, iż zobowiązuje się także do usunięcia skutków bezprawnych działań w odniesieniu do wszystkich konsumentów, z którymi zostały zawarte umowy **ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, umowy sprzedaży udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego, oraz umowa o podział do korzystania oraz pełnomocnictwo.** Treść drugiego zobowiązania jest tożsama z treścią zobowiązania złożonego w stosunku do wzorca umów deweloperskich.

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

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Prezes Urzędu ustalił, iż CGL I Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie jest przedsiębiorcą wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000430160, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII 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 umów deweloperskich i wzorce umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, umowy sprzedaży udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego, umowy o podział do korzystania oraz pełnomocnictwa (dalej: umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży).

We wzorcach umów deweloperskich Spółka zamieściła postanowienia o treści:

- *„Stawający postanawiają, że nabywcy mają prawo odstąpić od niniejszej umowy (...) w przypadku, jeżeli powykonawcza powierzchnia lokalu będzie różnić się od zakładanej powierzchni lokalu, o której mowa w § 1 ust. 2 niniejszego aktu notarialnego, o więcej niż 2 %”;*
- *„W razie odstąpienia od niniejszej umowy, na podstawie powyższych postanowień, przez Spółkę, zwróci ona nabywcom wypłacone przez nich zaliczki (...), Spółce przysługiwać będzie prawo do potrącenia kary umownej należnej jej od nabywców na podstawie powyższych postanowień oraz kosztów związanych z przywróceniem lokalu do stanu sprzed wykonania prac dodatkowych lub zamiennych”;*
- *„Nabywcy wyrażą zgodę na wykorzystanie przez Spółkę nieodpłatnie wizerunku oraz logo przedsięwzięcia deweloperskiego w trakcie i po jego zakończeniu dla własnych celów reklamowych, w tym w szczególności na umieszczenie, na czas nieoznaczony, w widocznym miejscu na budynku i/lub wyeksponowanych elementach ogrodzenia*

osiedla logo spółki wraz z informacją, że spółka jest inwestorem przedsięwzięcia deweloperskiego”;

- *„(...) pełnomocnik, w zakresie udzielonego pełnomocnictwa, będzie mógł ustanawiać dalszych pełnomocników dla mocodawcy oraz będzie mógł reprezentować drugą stronę czynności, do których zostanie upoważniony”;*
- *„W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) – 7) powyżej tego paragrafu, przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od niniejszej umowy nabywcy wyznaczą spółce 120-dniowy termin na odpowiednio: przedstawienie do odbioru albo przeniesienie prawa, o którym mowa w § 2 ust. 1 tego aktu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, będą uprawnieni do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu (...).”*

We wzorcach umów ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży Spółka zamieściła postanowienia w brzmieniu:

- *„pełnomocnik spółki oraz strona kupująca oświadczają, że zawarcie niniejszej umowy następuje w wykonaniu umowy zobowiązującej do wybudowania lokalu oraz przedwstępnej umowy sprzedaży własności lokalu mieszkalnego oraz udziału we współwłasności lokalu użytkowego z dnia ... roku i nie zachowują względem siebie żadnych roszczeń wynikających z tej umowy, co nie narusza przysługujących stronie kupującej praw z tytułu rękojmi, wynikających z przepisów kodeksu cywilnego”;*
- *„(...) każdy z pełnomocników jest umocowany do samodzielnego działania w zakresie udzielonego pełnomocnictwa może ustanawiać dalszych pełnomocników dla mocodawcy oraz może reprezentować drugą stronę czynności, do których jest upoważniony (...).”*

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 3665:** *„Stronie zobowiązanej do kupna przysługuje prawo do odstąpienia od zakupu danego lokalu mieszkalnego w terminie do 3 dni po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego w przypadku, gdyby powierzchnia przedmiotowego lokalu mieszkalnego różniła się od powierzchni zakładanej w projekcie o więcej niż +/- 5%”* – postanowienie uznane przez SOKiK za niedozwolone wyrokiem z dnia 27 grudnia 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 77/11), wpisane do rejestru 30 sierpnia 2012 r.;
- **pod numerem 87:** *„Jeżeli umowa zostanie rozwiązana przez Zamawiającego (-cych) stosownie do postanowień § 9 ust. 1, Wykonawca zwróci Zamawiającemu (-cym) sumę wpłaconą przez Zamawiającego (-cych) na poczet wynagrodzenia za dokończenie Domu, w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy potrącając wynagrodzenie za roboty budowlane wykonane do dnia rozwiązania umowy, przy*

czym wynagrodzenie to zostanie ustalone w następujący sposób: za zużyte materiały budowlane, w wysokości kwot uiszczonych przez Wykonawcę za te materiały, powiększonych o 15% kosztów zaopatrzenia i przy uwzględnieniu norm zużycia materiałów, za robociznę, w wysokości stawki....zł (słownie:...) za jedną normogodzinę i przy zastosowaniu Katalogów Nakładów Rzeczowych” – postanowienie uznane przez SOKiK za niedozwolone wyrokiem z dnia 15 marca 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 70/03), wpisane do rejestru w dniu 4 czerwca 2004 r.;

- **pod numerem 3533:** „Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonują podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń określonych w art. 12 Ustawy” – postanowienie uznane przez SOKiK za niedozwolone wyrokiem z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09), wpisane do rejestru 6 sierpnia 2012 r.;
- **pod numerem 4561:** „§ 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 przez SOKiK za niedozwolone wyrokiem z dnia 30 września 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 3876/10), wpisane do rejestru 25 kwietnia 2013 r.;
- **pod numerem 1504:** „Strony oświadczają, że rozliczenie z tytułu umowy sprzedaży dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym pomiędzy Spółką a kupującymi zostały dokonane, a zatem wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z łącznego ich stosunku prawnego uznają za zaspokojone i wygasłe” – postanowienie uznane przez SOKiK za niedozwolone wyrokiem z dnia 28 lutego 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 89/07), wpisane do rejestru w dniu 1 października 2008 r.

Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy, Prezes Urzędu 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.

CGL I Sp. z o.o. Sp. k. 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., a przedsiębiorca zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych

działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu 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 wzorzec 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 Urzędu. 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 2006 r. (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 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 (...)*”. 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.

Ad 1. a)

Spółka stosuje we wzorcach umownych postanowienie w brzmieniu: „*Stawający postanawiają, że nabywcy mają prawo odstąpić od niniejszej umowy (...) w przypadku, jeżeli powykonawcza powierzchnia lokalu będzie różnić się od zakładanej powierzchni lokalu, o której mowa w § 1 ust. 2 niniejszego aktu notarialnego, o więcej niż 2 %*”.

W ocenie Prezesa UOKiK, przywołane postanowienie umowne może być tożsame z treścią następującego postanowienia uznanego za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu i wpisanego do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 3665: „*Stronie zobowiązanej do kupna przysługuje prawo do odstąpienia od zakupu danego lokalu mieszkalnego w terminie do 3 dni po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego w przypadku, gdyby powierzchnia przedmiotowego lokalu mieszkalnego różniła się od powierzchni zakładanej w projekcie o więcej niż +/- 5%*” – postanowienie uznane przez SOKiK za niedozwolone wyrokiem z dnia 27 grudnia 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 77/11), wpisane do rejestru 30 sierpnia 2012 r.

Zakwestionowane przez Prezesa UOKiK postanowienie oraz postanowienie wpisane do rejestru wywołują tożsamy dla konsumenta skutek, w postaci braku możliwości odstąpienia od umowy w przypadku zmiany ostatecznej ceny lokalu będącej następstwem różnicy faktycznej powierzchni mieszkania w stosunku do powierzchni umownej. Zgodnie ze stanowiskiem przyjętym przez SOKiK, jakkolwiek zmiana ceny przez kontrahenta konsumenta dopuszczalna jest tylko wówczas, gdy konsumentowi służy odpowiednik w postaci prawa odstąpienia od umowy. Nie ma znaczenia, czy zmiana ta jest znacząca czy też nie. Zawsze z uprawnieniem dewelopera do jakiegokolwiek zmiany ostatecznej ceny lokalu musi wiązać się prawo konsumenta do odstąpienia od umowy.

Ad 1. b)

CGL I Sp. z o.o. Sp. k. w swoich wzorcach umownych zamieściła także postanowienie o treści: *„W razie odstąpienia od niniejszej umowy, na podstawie powyższych postanowień, przez Spółkę, zwróci ona nabywcom wpłacone przez nich zaliczki (...), Spółce przysługiwać będzie prawo do potrącenia kary umownej należnej jej od nabywców na podstawie powyższych postanowień oraz kosztów związanych z przywróceniem lokalu do stanu sprzed wykonania prac dodatkowych lub zamiennych”*.

W ocenie Prezesa UOKiK powyższe postanowienie może być tożsame z treścią następującego postanowienia uznanego za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu i wpisanego do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 87: *„Jeżeli umowa zostanie rozwiązana przez Zamawiającego (-cych) stosownie do postanowień § 9 ust. 1, Wykonawca zwróci Zamawiającemu (-cym) sumę wpłaconą przez Zamawiającego (-cych) na poczet wynagrodzenia za dokończenie Domu, w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy potrącając wynagrodzenie za roboty budowlane wykonane do dnia rozwiązania umowy, przy czym wynagrodzenie to zostanie ustalone w następujący sposób: za zużyte materiały budowlane, w wysokości kwot uiszczonych przez Wykonawcę za te materiały, powiększonych o 15% kosztów zaopatrzenia i przy uwzględnieniu norm zużycia materiałów, za robociznę, w wysokości stawki...zł (słownie:...), za jedną normogodzinę i przy zastosowaniu Katalogów Nakładów Rzeczowych”* – postanowienie uznane przez SOKiK za niedozwolone wyrokiem z dnia 15 marca 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 70/03), wpisane do rejestru w dniu 4 czerwca 2004 r.

Zdaniem Prezesa UOKiK, postanowienie stosowane przez Spółkę w zakresie, w jakim przewiduje możliwość potrącenia przez przedsiębiorcę pewnych nieokreślonych z góry kwot może być tożsame z przytoczonym powyżej postanowieniem wpisanym do rejestru niedozwolonych klauzul umownych. Samodzielne potrącenie przez dewelopera nieokreślonej precyzyjnie kwoty za roboty budowlane uznać należy za działanie sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interes konsumenta. Tego typu rozliczenia powinny odbywać się na podstawie kosztorysu wykazującego koszty poniesione przez przedsiębiorcę. Konsument powinien mieć możliwość zapoznania się z wysokością opłat, które musi ponieść w związku z dokonanymi przez przedsiębiorcę robotami budowlanymi.

Ad 1. c)

W wykorzystywanych wzorcach umownych Spółka zawarła także postanowienie o treści: „Nabywcy wyrażą zgodę na wykorzystywanie przez Spółkę nieodpłatnie wizerunku oraz logo przedsięwzięcia deweloperskiego w trakcie i po jego zakończeniu dla własnych celów reklamowych, w tym w szczególności na umieszczenie, na czas nieoznaczony, w widocznym miejscu na budynku i/lub wyeksponowanych elementach ogrodzenia osiedla logo spółki, wraz z informacją, że spółka jest inwestorem przedsięwzięcia deweloperskiego”.

W ocenie Prezesa UOKiK, postanowienie to może być tożsame treścią następującego postanowienia uznanego za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu i wpisanego do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 3533: „Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń określonych w art. 12 Ustawy” – postanowienie uznane przez SOKiK za niedozwolone wyrokiem z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09), wpisane do rejestru 6 sierpnia 2012 r.

W uzasadnieniu do ww. wyroku SOKiK wskazał, że wskazana powyżej klauzula stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c., bowiem kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Sąd uznał, iż przedmiotowe postanowienie uniemożliwia konsumentom będącym właścicielami lokali wykonywanie praw właścicielskich wynikających przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 80 poz. 903 ze zm.). W ocenie Sądu konsumentom zostaje z góry narzucony sposób zagospodarowania części nieruchomości i rezygnacja z ewentualnych zysków z tytułu eksploatacji, bez prawa podejmowania decyzji w tym względzie.

Ad 1. d) i f)

Spółka stosuje we wzorcach umownych także postanowienia o treści: „(...) pełnomocnik, w zakresie udzielonego pełnomocnictwa, będzie mógł ustanawiać dalszych pełnomocników dla mocodawcy oraz będzie mógł reprezentować drugą stronę czynności, do których zostanie upoważniony” oraz „(...) każdy z pełnomocników jest umocowany do samodzielnego działania w zakresie udzielonego pełnomocnictwa, może ustanawiać dalszych

pełnomocników dla mocodawcy oraz może reprezentować drugą stronę czynności, do których jest upoważniony (...)”.

W ocenie Prezesa UOKiK powyższe klauzule mogą być tożsame z treścią następującego postanowienia uznanego za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu i wpisanego do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 4561: *”§ 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 przez SOKiK za niedozwolone wyrokiem z dnia 30 września 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 3876/10), wpisane do rejestru 25 kwietnia 2013 r.

Zdaniem SOKiK tak określone pełnomocnictwo upoważnia dewelopera do podejmowania – w imieniu innej osoby – decyzji we własnej sprawie, co jest poważną przesłanką przemawiającą za sprzecznością klauzuli z dobrymi obyczajami i naruszeniem w sposób rażący interesów konsumenta. Ponadto, możliwość udzielania dalszych pełnomocnictw przez dewelopera pogłębia jeszcze niezgodność omawianej klauzuli z dobrymi obyczajami. Nie tylko bowiem czynności, do których umocowany jest deweloper, mogą być dokonane przez niego z zupełnym pominięciem kupujących, lecz dodatkowo klauzula ta dopuszcza możliwość dokonania przedmiotowych czynności w imieniu kupujących przez osoby zupełnie im nieznanne i niesprawdzone.

Ad 1. e)

We wzorcu umowy o ustanowienie odrębnej własności Spółka stosowała postanowienie o treści: *„pełnomocnik spółki oraz strona kupująca oświadczają, że zawarcie niniejszej umowy następuje w wykonaniu umowy zobowiązującej do wybudowania lokalu oraz przedwstępnej umowy sprzedaży własności lokalu mieszkalnego oraz udziału we współwłasności lokalu użytkowego z dnia ... roku i nie zachowują względem siebie żadnych roszczeń wynikających z tej umowy, co nie narusza przysługujących stronie kupującej praw z tytułu rękojmi, wynikających z przepisów kodeksu cywilnego”*.

Powyższe postanowienie może być tożsame z treścią następującego postanowienia uznanego za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu i wpisanego do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 1504: *„Strony oświadczają, że rozliczenie z tytułu umowy sprzedaży dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym pomiędzy Spółką a kupującymi zostały dokonane, a zatem wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z łącznego ich stosunku prawnego uznają za zaspokojone i wygasłe”* – postanowienie uznane przez SOKiK za niedozwolone wyrokiem z dnia 28 lutego 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 89/07), wpisane do rejestru w dniu 1 października 2008 r.

W uzasadnieniu do ww. wyroku SOKiK wskazał, iż sprzeczne z dobrymi obyczajami jest postanowienie uznające za zaspokojone i wygäste wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z łączącego przedsiębiorcę i konsumenta stosunku prawnego. SOKiK zważył, że wyłączenie prawa konsumentów do roszczeń wynikających z łączącego ich z przedsiębiorcą stosunku prawnego oznacza zwolnienie przedsiębiorcy z odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania i tym samym narusza przepis art. 385³ pkt 2 k.c. Przepis ten stanowi, iż za klauzule abuzywne uznaje się postanowienia wyłączające lub istotnie ograniczające odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania.

Ad 2.

W ocenie Prezesa Urzędu w umowach deweloperskich zawieranych przez Spółkę znajduje się postanowienie, którego treść może być niezgodna z przepisami ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

W § 6 ust. 2 pkt 2 wzorca *Umowy deweloperskiej* wykorzystywanego przy zawieraniu umów deweloperskich z konsumentami znajduje się postanowienie o treści: „*W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) – 7) powyżej tego paragrafu, przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od niniejszej umowy nabywcy wyznaczą spółce 120-dniowy termin na odpowiednio: przedstawienie do odbioru albo przeniesienie prawa, o którym mowa w § 2 ust. 1 tego aktu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, będą uprawnieni do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu (...)*”

Zdaniem Prezesa UOKiK postanowienie to może być niezgodne z art. 29 ust. 3 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Zgodnie z treścią wymienionego przepisu, nabywca, w przypadku nieprzeniesienia na niego prawa własności, może odstąpić od umowy po bezskutecznym upływie wyznaczonego 120-dniowego terminu do przeniesienia tego prawa. Kwestionowane postanowienie ogranicza natomiast możliwość skorzystania przez konsumenta z prawa odstąpienia od umowy, zakreślając mu termin 30 dni od bezskutecznego upływu terminu 120-dniowego, podczas gdy ustawa nie zawiera ograniczeń w tym zakresie. Z tego względu opisane wyżej działanie przedsiębiorcy może mieć charakter bezprawny

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 Urzędu, 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 CGL I Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie

Oprócz uprawdopodobnienia wyżej omówionych przestępstw warunkiem pozwalającym na wydanie decyzji zobowiązującej przez Prezesa Urzędu 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, Spółka poprzez opracowanie nowych wzorców umownych, w których nie występują kwestionowane postanowienia, podjęła działania zmierzające do zapobieżenia naruszeniom. W związku z tym, że w obrocie prawnym pozostały umowy, w których nadal znajdują się zakwestionowane klauzule, Spółka złożyła **zobowiązanie do usunięcia trwających skutków** naruszeń poprzez złożenie oferty konsumentom, z którymi została zawarta **umowa deweloperska** zawierająca kwestionowane zapisy, do zawarcia umów zmieniających te umowy w sposób dostosowujący je do wzorca w nowym brzmieniu albo ewentualnie do złożenia i doręczenia konsumentom oświadczeń

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

informujących o zaprzestaniu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, i wskazując, iż zakwestionowane postanowienia nie są dla konsumentów wiążące – według uznania Prezesa Urzędu. W pismach z dnia 26 lutego 2014 r. i 4 kwietnia 2014 r. Spółka uzupełniła złożone zobowiązanie, wskazując, iż **zobowiązuje się** także do wyeliminowania trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów w odniesieniu do wszystkich konsumentów, z którymi zawarła umowy **ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży**. Treść drugiego zobowiązania jest tożsama z treścią zobowiązania złożonego w stosunku do wzorca umów deweloperskich.

W ocenie Prezesa Urzędu zasadne jest przyjęcie zobowiązania Spółki, polegającego na doręczeniu konsumentom propozycji aneksowania umów, w których znajdują się kwestionowane postanowienia bowiem w największym stopniu zabezpiecza ono interes konsumentów. Przyjęte środki zmierzają bezpośrednio do zapobieżenia dalszym naruszeniom zbiorowych interesów konsumentów, stąd wniosek Spółki o wydanie decyzji zobowiązującej należało uwzględnić.

W pkt. I sentencji decyzji Prezes Urzędu nałożył zatem na Spółkę obowiązek wykonania przyjętego zobowiązania, zakreślając Spółce – stosownie do treści art. 28 ust. 2 u.o.k.i.k. – termin jego wykonania. Zdaniem Prezesa Urzędu, dwumiesięczny termin jest terminem wystarczającym do skutecznego wykonania wszystkich niezbędnych w tym celu czynności.

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 Urzędu 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 Urzędu z konieczności monitorowania zachowań przedsiębiorcy², a pozwala skoncentrować się na efekcie końcowym realizacji zobowiązań, jakim jest sprawozdanie.

Wobec tego Prezes Urzędu nałożył na CGL I Sp. z o.o. Sp. k. obowiązek złożenia **informacji o stopniu realizacji** przyjętego zobowiązania **w terminie 3 miesięcy** od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, zawierającej dowody doręczenia konsumentom, z którymi zawarto umowy na podstawie wskazanego wzorca umów propozycji zawarcia aneksów, o których mowa w punkcie I sentencji niniejszej decyzji oraz potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię przykładowej oferty zmiany umowy. W odniesieniu do

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

konsumentów, którym nie będzie można doręczyć propozycji zawarcia aneksów, wykonanie obowiązku złożenia informacji o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania, nastąpić winno poprzez dostarczenie dowodów nadania tychże propozycji.

Ponadto, **w terminie 4 miesięcy** (czterech miesięcy) od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji Spółka złoży informacje o liczbie konsumentów, którzy zdecydowali się na przyjęcie oferty aneksowania umów, a także wskaże najczęstsze powody odmowy dokonania zmiany umowy. Wskazane terminy są, w ocenie Prezesa Urzędu, terminami wystarczającym do wykonania nałożonych obowiązków.

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

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c. od niniejszej decyzji przysługuje 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