



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA W KRAKOWIE

RKR-61-35/13/MS/AGW-11/14

Kraków, dnia 23 maja 2014 r.

DECYZJA Nr RKR - 10/2014

I. Stosownie do 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.) w związku z art. 33 ust. 6 tej ustawy oraz § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko PROINS Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, w toku którego zostało uprawdopodobnione, że ww. przedsiębiorca stosuje praktyki, o jakich mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegające na:

1. zamieszczaniu w we wzorcach umowy pod nazwą:

- a) „Akt notarialny Umowa Przedwstępna Sprzedaży”
- b) „Akt notarialny Przedwstępna Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Przedwstępna Umowa Sprzedaży” oraz
- c) „Akt notarialny Umowa Deweloperska”

postanowienia o treści: „Strona kupująca zobowiązuje się do powiadamiania na piśmie o zmianie adresu, danych osobowych i stanu cywilnego niezwłocznie tj. do 7 dni od zaistniałej zmiany, pod rygorem uznania doreczenia za skuteczne, na ostatni podany adres.” (pkt XVI wzorca a i c, pkt XIII wzorca b),

które może stanowić postanowienie umowne wpisane na podstawie art. 479⁴⁵ § 2 Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone, co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

2. zamieszczaniu we wzorcach umowy pod nazwą:

- a) „Akt notarialny - Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Umowa Sprzedaży” (dla inwestycji przy ul. Rydlówka 42a);
- b) „Akt notarialny – Przedwstępna Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Przedwstępna Umowa Sprzedaży” (dla inwestycji przy ul. Walerego Sławka 25);
- c) „Akt notarialny – Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Umowa Sprzedaży” (dla inwestycji przy ul. Walerego Sławka 25)

postanowień o treści: „Ponadto ... oświadczają, że wyrażają zgodę na sprawowanie zarządu nieruchomością utworzoną z działki 325/5 zabudowanej urządzeniem-budowlą stanowiącą utwardzoną drogę dojazdową oraz z działek nr 324 i 326 stanowiących drogę dojazdową i parkingi w zakresie czynności zwykłego zarządu jak i czynności przekraczających zwykły

zarząd przez Spółkę pod firmą Reduta – Nieruchomości Sp. z o.o. (...)” oraz „... oświadcza, że wyraża zgodę na sprawowanie zarządu nieruchomością utworzoną z działki nr 823/2 stanowiącą drogę w zakresie czynności zwykłego zarządu jak i czynności przekraczających zwykły zarząd, przez Spółkę pod firmą Reduta – Nieruchomości sp. z o.o. (...)”

które mogą stanowić postanowienia umowne wpisane na podstawie art. 479⁴⁵ § 2 Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone, co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,

oraz po przyjęciu przez PROINS Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie zobowiązania do zaniechania stosowania ww. praktyk

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów;

nakłada się na PROINS Spółkę Akcyjną z siedzibą w Krakowie obowiązek wykonania zobowiązania do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia zarzucanym mu naruszeniom, które polegać będą na tym, że:

- a) w zakresie zarzutu z punktu I.1., Spółka aneksuje umowy zawarte w oparciu o kwestionowane wzorce umów, tj. wzorzec „*Akt notarialny Umowa Przedwstępna Sprzedaży*”, wzorzec „*Akt notarialny Przedwstępna Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Przedwstępna Umowa Sprzedaży*” oraz wzorzec „*Akt notarialny Umowa Deweloperska*”, poprzez zastąpienie kwestionowanego postanowienia postanowieniem o następującej treści: „*Do zawiadomień i powiadomień związanych z realizacją postanowień niniejszej umowy strony przyjmują formę pisemną – list polecony, które należy doręczać na adres stron wskazany w umowie, chyba że strona zmieni adres do doręczeń, powiadamiając o tym pisemnie drugą stronę.*

Strony zobowiązują się do powiadamiania na piśmie o zmianie adresu, a Nabywca także o zmianie danych osobowych i stanu cywilnego, niezwłocznie do 7 dni od zaistniałej zmiany.”, w terminie 1 miesiąca od dnia doręczenia Spółce decyzji zobowiązującej.

- b) w zakresie zarzutu z punktu I.2., kwestionowane postanowienie zostanie usunięte ze stosowanych wzorców umów. W dniu doręczenia decyzji zobowiązującej Zarząd Spółki podejmie odpowiednią uchwałę o zmianie zakwestionowanego zapisu poprzez jego wykreślenie ze wszystkich stosowanych przez Spółkę wzorców umów. Ponadto PROINS Spółka Akcyjna wezwie spółkę Reduta – Nieruchomości Sp. z o.o. do wypowiedzenia przez tą spółkę wszystkich dotychczas zawartych umów o sprawowanie zarządu nieruchomościami położonymi w Krakowie przy ul. Rydlówka 42A (działka 325/5) oraz przy ul. Walerego Sławka 25 (działka 823/2), w terminie 1 miesiąca od dnia doręczenia Spółce decyzji zobowiązującej, z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia

- 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.) w związku z art. 33 ust. 6 tej ustawy oraz § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887) – w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **nakłada się na przedsiębiorcę PROINS Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie obowiązek złożenia sprawozdania o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania, nałożonego w pkt. I**

sentencji niniejszej decyzji w terminie do 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia tej decyzji, przy czym sprawozdanie to powinno zawierać:

- liczbę wszystkich konsumentów, którzy zawarli umowy w oparciu o wzorce: „*Akt notarialny Umowa Przedwstępna Sprzedaży*”, „*Akt notarialny Przedwstępna Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Przedwstępna Umowa Sprzedaży*” oraz „*Akt notarialny Umowa Deweloperska*” oraz liczbę osób, do których wystąpiono z ofertą aneksu do tych umów;
- liczbę wszystkich konsumentów, którzy skorzystali ze zmiany umowy zawartej w oparciu o wzorce: „*Akt notarialny Umowa Przedwstępna Sprzedaży*”, „*Akt notarialny Przedwstępna Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Przedwstępna Umowa Sprzedaży*” oraz „*Akt notarialny Umowa Deweloperska*”;
- 3 kopie podpisanych aneksów do umów zawartych w oparciu o wzorce: „*Akt notarialny Umowa Przedwstępna Sprzedaży*”, „*Akt notarialny Przedwstępna Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Przedwstępna Umowa Sprzedaży*” oraz „*Akt notarialny Umowa Deweloperska*”, jakie zawarto z konsumentami;
- kopie zmienionych wzorców umów „*Akt notarialny - Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Umowa Sprzedaży*” (dla inwestycji przy ul. Rydlówka 42a), „*Akt notarialny – Przedwstępna Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Przedwstępna Umowa Sprzedaży*” (dla inwestycji przy ul. Walerego Sławka 25) oraz „*Akt notarialny – Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Umowa Sprzedaży*” (dla inwestycji przy ul. Walerego Sławka 25);
- kopię wezwania do spółki Reduta – Nieruchomości Sp. z o.o. do wypowiedzenia przez tą spółkę wszystkich dotychczas zawartych umów o sprawowanie zarządu nieruchomościami położonymi w Krakowie przy ul. Rydlówka 42A (działka 325/5) oraz przy ul. Walerego Sławka 25 (działka 823/2).

UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura UOKIK w Krakowie (dalej „Prezes UOKIK”) przeprowadził postępowanie wyjaśniające (RKR-405-18/12/MS) mające na celu wstępne ustalenie czy warunki umów sprzedaży lokali mieszkalnych zawieranych w obrocie z konsumentami nie naruszają chronionych prawem interesów konsumentów, tj. czy są zgodne z przepisami 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”) oraz przepisami kodeksu cywilnego dotyczącymi wzorców umów.

Uwzględniając ustalenia poczynione w toku postępowania wyjaśniającego, postanowieniem nr RKR-229/2013 z dnia 14.10.2013 r. Prezes UOKIK wszczął postępowanie w sprawie stosowania przez PROINS Spółkę Akcyjną z siedzibą w Krakowie (dalej „Przedsiębiorca” lub „Spółka”), praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na:

- I. stosowaniu we wzorcach umowy pod nazwą:
 - a) „*Akt notarialny Umowa Przedwstępna Sprzedaży*”
 - b) „*Akt notarialny Przedwstępna Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Przedwstępna Umowa Sprzedaży*” oraz

c) *„Akt notarialny Umowa Deweloperska”*

postanowienia umownego wpisanego na podstawie art. 479⁴⁵ § 2 Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone o treści: *„Strona kupująca zobowiązuje się do powiadamiania na piśmie o zmianie adresu, danych osobowych i stanu cywilnego niezwłocznie tj. w do 7 dni od zaistniałej zmiany, pod rygorem uznania doręczenia za skuteczne, na ostatni podany adres.”* (pkt XVI wzorca a i c, pkt XIII wzorca b)

- co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 powołanej na wstępie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów;

II. stosowaniu we wzorcach umowy pod nazwą:

a) *„Akt notarialny Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Umowa Sprzedaży”* (dla inwestycji przy ul. Rydlówka 42a)

b) *„Akt notarialny Przedwstępna Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Przedwstępna Umowa Sprzedaży”* (dla inwestycji przy ul. Walerego Sławka 25) oraz

c) *„Akt notarialny Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Umowa Sprzedaży”* (dla inwestycji przy ul. Walerego Sławka 25)

postanowienia o treści: *„Ponadtooświadczają, że wyrażają zgodę na sprawowanie zarządu nieruchomością utworzona z działki nr 325/5 zabudowanej urządzeniem – budowla stanowiącą utwardzona drogę dojazdową i parkingi w zakresie czynności zwykłego zarządu, jak i czynności przekraczających zwykły zarząd przez Spółkę pod firma –Reduta – Nieruchomości sp. z o.o. (...)”* albo *„....oświadcza, że wyraża zgodę na sprawowanie zarządu nieruchomością utworzona z działki nr 823/2 stanowiącą drogę w zakresie czynności zwykłego zarządu, jaki czynności przekraczających zwykły zarząd przez Spółkę pod firma – Reduta – Nieruchomości sp. z o.o. (...)”* (pkt III ust. 3 wzorca a oraz pkt X wzorca b i c)

- co jest niezgodne z art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.) i może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 powołanej na wstępie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W trakcie trwania postępowania postanowieniem nr RKR-20/2014 z dnia 06.02.2014 r. zostało zmienione postanowienie nr RKR-229/2013 z dnia 14.10.2014 r. o wszczęciu postępowania w sprawie stosowania przez PROINS Spółkę Akcyjną z siedzibą w Krakowie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, w ten sposób, że sentencja postanowienia w punkcie II otrzymała następujące brzmienie:

II. Na podstawie art. 49 ust. 1 w związku z art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887)

działając z upoważnienia Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

wszczyła się z urzędu postępowanie przeciwko PROINS Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie pod zarzutem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na zamieszczaniu w stosowanych wzorcach umów:

a) *„Akt notarialny - Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Umowa Sprzedaży”* (dla inwestycji przy ul. Rydlówka 42a);

b) *„Akt notarialny – Przedwstępna Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Przedwstępna Umowa Sprzedaży”* (dla inwestycji przy ul. Walerego Sławka 25);

c) „Akt notarialny – Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Umowa Sprzedaży” (dla inwestycji przy ul. Walerego Sławka 25)

postanowień wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ K.p.c. do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści: „*Ponadto ... oświadczają, że wyrażają zgodę na sprawowanie zarządu nieruchomością utworzoną z działki 325/5 zabudowanej urządzeniem-budowlą stanowiącą utwardzoną drogę dojazdową oraz z działek nr 324 i 326 stanowiących drogę dojazdową i parkingi w zakresie czynności zwykłego zarządu jak i czynności przekraczających zwykły zarząd przez Spółkę pod firmą Reduta – Nieruchomości Sp. z o.o. (...)*” oraz „*... oświadcza, że wyraża zgodę na sprawowanie zarządu nieruchomością utworzoną z działki nr 823/2 stanowiącą drogę w zakresie czynności zwykłego zarządu jak i czynności przekraczających zwykły zarząd, przez Spółkę pod firmą Reduta – Nieruchomości sp. z o.o. (...)*”, co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

W dniu 14.10.2013 r. postanowieniem nr RKR-230/2013 zaliczono w poczet dowodów informacje uzyskane w postępowaniu wyjaśniającym prowadzonym pod sygnaturą RKR-405-18/12/MS.

W toku niniejszego postępowania, w odpowiedzi na postawione zarzuty, Przedsiębiorca przedstawił swoje stanowisko w sprawie w dwóch pismach z dnia 29.10.2013 r. oraz w piśmie z dnia 14.03.2014 r.

W toku postępowania, pismem z dnia 29.10.2013 r., Przedsiębiorca złożył wniosek o wydanie decyzji zobowiązującej zgodnie z dyspozycją art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. W odpowiedzi na informację o zmianie postanowienia o wszczęciu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów Przedsiębiorca podtrzymał wniosek z dnia 29.10.2013 r. oraz przedstawił treść zobowiązania odnoszącego się do zmienionej treści postanowienia.

Pismem z dnia 30.04.2014 r. Prezes UOKiK zawiadomił Przedsiębiorcę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz możliwości zapoznania się z aktami sprawy, który z przysługującego prawa skorzystał w dniu 13.05.2014 r..

Prezes UOKiK ustalił, co następuje:

Przedmiotem działalności gospodarczej PROINS Spółki Akcyjnej z siedzibą w Krakowie jest m.in. wykonywanie robót budowlanych, w tym budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych. W kontaktach z klientami, w tym konsumentami Spółka posługuje się wzorcami umów, które następnie klienci podpisują, dokonując zakupu świadczonych przez Przedsiębiorcę usług. Doręczane konsumentom wzorce umów są sporządzane przez Przedsiębiorcę przed zawarciem umowy i zawierają gotowe, jednolite postanowienia. Oznacza to, iż stosuje on w obrocie konsumenckim wzorce umów.

Analiza wskazanych wyżej dokumentów pozwoliła na postawienie Przedsiębiorcy zarzutu naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, poprzez zamieszczenie w stosowanych w obrocie z konsumentami wzorcach umów postanowień uznanych za niedozwolone i wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (dalej „Rejestr”).

W wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego ustalono, że Przedsiębiorca stosował następujące zapisy we wzorcach: „Akt notarialny Umowa Przedwstępna Sprzedaży”, „Akt notarialny Przedwstępna Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Przedwstępna Umowa Sprzedaży” oraz „Akt notarialny Umowa Deweloperska”:

„Strona kupująca zobowiązuje się do powiadamiania na piśmie o zmianie adresu, danych osobowych i stanu cywilnego niezwłocznie tj. do 7 dni od zaistniałej zmiany, pod rygorem uznania doręczenia za skuteczne, na ostatni podany adres.”

Uchwałą Zarządu Spółki z dnia 29.10.2013 r. kwestionowane postanowienie wykorzystywane we wzorcach „Akt notarialny Umowa Przedwstępna Sprzedaży”, „Akt notarialny Przedwstępna Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Przedwstępna Umowa Sprzedaży” oraz „Akt notarialny Umowa Deweloperska” zostało zmienione i otrzymało następujące brzmienie:

„Do zawiadomień i powiadomień związanych z realizacją postanowień niniejszej umowy strony przyjmują formę pisemną – list polecony, które należy doręczać na adres stron wskazany w umowie, chyba że strona zmieni adres do doręczeń, powiadamiając o tym pisemnie drugą stronę.

Strony zobowiązują się do powiadamiania na piśmie o zmianie adresu, a Nabywca także o zmianie danych osobowych i stanu cywilnego, niezwłocznie do 7 dni od zaistniałej zmiany.”

Kwestionowane postanowienie nadal znajduje się w obrocie prawnym, z racji tego, że funkcjonuje ono w umowach już zawartych.

Z kolei we wzorcach „Akt notarialny - Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Umowa Sprzedaży” (dla inwestycji przy ul. Rydlówka 42a), „Akt notarialny – Przedwstępna Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Przedwstępna Umowa Sprzedaży” (dla inwestycji przy ul. Walerego Sławka 25) oraz „Akt notarialny – Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Umowa Sprzedaży” (dla inwestycji przy ul. Walerego Sławka 25) stosuje następujące postanowienia:

„Ponadto ... oświadczają, że wyrażają zgodę na sprawowanie zarządu nieruchomością utworzoną z działki 325/5 zabudowanej urządzeniem-budowlą stanowiącą utwardzoną drogę dojazdową oraz z działek nr 324 i 326 stanowiących drogę dojazdową i parkingi w zakresie czynności zwykłego zarządu jak i czynności przekraczających zwykły zarząd przez Spółkę pod firmą Reduta – Nieruchomości Sp. z o.o. (...)” oraz „... oświadcza, że wyraża zgodę na sprawowanie zarządu nieruchomością utworzoną z działki nr 823/2 stanowiącą drogę w zakresie czynności zwykłego zarządu jak i czynności przekraczających zwykły zarząd, przez Spółkę pod firmą Reduta – Nieruchomości sp. z o.o. (...)”

Powyższe wzorce nadal są wykorzystywane w obrocie prawnym wraz z zawartymi w nich kwestionowanymi postanowieniami.

W Rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone znajdują się m.in. następujące postanowienia:

- *„W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną.”* (wpis nr 1207 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 16.04.2007 r., sygn. akt XVII AmC 43/06),

- „Oświadczenia i zawiadomienia Activ Investment przesłane Kupującemu na podany adres do korespondencji uważa się za skutecznie doręczone. Kupujący zobowiązany jest w trakcie trwania niniejszej Umowy do natychmiastowego zawiadomienia Activ Investment o każdej zmianie adresu swego miejsca zamieszkania, pod rygorem uznania za skutecznie doręczone oświadczeń i zawiadomień Activ Investment przesłanych Kupującemu na adres wskazany w niniejszej umowie.” (wpis nr 1482 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 20.05.2008 r., sygn. akt XVII AmC 107/07),
- „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.” (wpis nr 1480 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 20.05.2008 r., sygn. akt XVII AmC 107/07),
- „Sprzedający zobowiązuje się odpłatnie prowadzić na koszt Kupującego zarząd i administrację przedmiotowej nieruchomości (budynku i gruntu), począwszy od dnia przekazania lokalu Kupującemu do użytkowania oraz przez okres 36 miesięcy od momentu ustanowienia odrębnej własności dla ostatniego lokalu mieszkalnego na osiedlu Chabrowym 2 etap. Powyższe obowiązki Sprzedający może przenieść na osobę trzecią.” (wpis nr 1642 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 24.03.2009 r., sygn. akt XVII AmC 322/08).

Zobowiązanie złożone przez PROINS Spółkę Akcyjną z siedzibą w Krakowie:

W toku postępowania administracyjnego Przedsiębiorca wniósł o wydanie niniejszej decyzji w trybie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zobowiązującej do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia zarzucanym naruszeniom.

W odniesieniu do punktu I.1. sentencji decyzji zobowiązanie Przedsiębiorcy polega na aneksowaniu umów dotychczas zawartych w oparciu o wzorce „Akt notarialny Umowa Przedwstępna Sprzedaży”, „Akt notarialny Przedwstępna Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Przedwstępna Umowa Sprzedaży” oraz „Akt notarialny Umowa Deweloperska”. Kwestionowany zapis o treści:

„Strona kupująca zobowiązuje się do powiadamiania na piśmie o zmianie adresu, danych osobowych i stanu cywilnego niezwłocznie tj. do 7 dni od zaistniałej zmiany, pod rygorem uznania doręczenia za skuteczne, na ostatni podany adres.”

zostanie zastąpiony postanowieniem w brzmieniu:

„Do zawiadomień i powiadomień związanych z realizacją postanowień niniejszej umowy strony przyjmują formę pisemną – list polecony, które należy doręczać na adres stron wskazany w umowie, chyba że strona zmieni adres do doręczeń, powiadamiając o tym pisemnie drugą stronę.

Strony zobowiązują się do powiadamiania na piśmie o zmianie adresu, a Nabywca także o zmianie danych osobowych i stanu cywilnego, niezwłocznie do 7 dni od zaistniałej zmiany.”

Przedsiębiorca zobowiązał się do wprowadzenia ww. zmian poprzez dokonanie aneksowania umów już zawartych w oparciu o kwestionowane wzorce umów w terminie 1 miesiąca od dnia doręczenia Spółce decyzji zobowiązującej.

W odniesieniu do punktu I.2. sentencji decyzji Przedsiębiorca zobowiązał się do usunięcia postanowień w brzmieniu: *„Ponadto ... oświadczają, że wyrażają zgodę na sprawowanie zarządu nieruchomością utworzoną z działki 325/5 zabudowanej urządzeniem-budowlą*

stanowiącą utwardzoną drogę dojazdową oraz z działek nr 324 i 326 stanowiących drogę dojazdową i parkingi w zakresie czynności zwykłego zarządu jak i czynności przekraczających zwykły zarząd przez Spółkę pod firmą Reduta – Nieruchomości Sp. z o.o. (...)” oraz „... oświadcza, że wyraża zgodę na sprawowanie zarządu nieruchomością utworzoną z działki nr 823/2 stanowiącą drogę w zakresie czynności zwykłego zarządu jak i czynności przekraczających zwykły zarząd, przez Spółkę pod firmą Reduta – Nieruchomości sp. z o.o. (...).”

W dniu doręczenia decyzji zobowiązującej Zarząd Spółki podejmie odpowiednią uchwałę o zmianie zakwestionowanego zapisu poprzez jego wykreślenie ze wszystkich stosowanych przez Spółkę wzorców umów. Ponadto PROINS Spółka Akcyjna wezwie spółkę Reduta – Nieruchomości sp. z o.o. do wypowiedzenia przez tą spółkę wszystkich dotychczas zawartych umów o sprawowanie zarządu nieruchomościami położonymi w Krakowie przy ul. Rydlówka 42A (działka 325/5) oraz przy ul. Walerego Sławka 25 (działka 823/2), w terminie 1 miesiąca od dnia doręczenia Spółce decyzji zobowiązującej, z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Prezes UOKIK zważył, co następuje:

Interes publiczny

Art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów ogranicza zastosowanie jej przepisów wyłącznie do 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 jednostki lub grupy. Takie stanowisko konsekwentnie prezentuje Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej „SOKIK”). W wyroku z dnia 27.06.2001 r. (sygn. akt XVII Ama 92/00) Sąd stwierdził, że „*Interes publiczny w postępowaniu administracyjnym nie jest pojęciem jednolitym i stałym. W każdej sprawie winien on być ustalony i konkretyzowany co do swych wymagań. Organ administracji – Prezes Urzędu winien być w toku postępowania i przy wydawaniu decyzji rzecznikiem tego interesu, albowiem wynika to z jego zadań w strukturze administracji publicznej – art. 7 k.p.a. Publiczny znaczy dotyczący ogółu, dotyczący ogółu a nie jednostki, czy też określonej grupy. A zatem podstawą do zastosowania przez Prezesa Urzędu przepisów ustawy antymonopolowej winno być uprzednie stwierdzenie, że został naruszony interes publicznoprawny, a nie interes prawny jednostki czy też grupy”*. Podobnie na temat interesu publicznego SOKIK wypowiedział w wielu innych wyrokach, np. z dnia 30.05.2001 r. (sygn. akt XVII Ama 80/00), z dnia 04.07.2001 r. (sygn. akt XVII Ama 108/00), z dnia 06.06.2001 r. (sygn. akt XVII Ama 78/00). Należy dodać także, iż Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 26.02.2004 r. (sygn. akt III SK 2/04) stwierdził, że naruszenie indywidualnego interesu (w powołanym wyroku – konsumenta), nie wyklucza dopuszczalności równoczesnego uznania, że dochodzi do naruszenia publicznego zbiorowego interesu.

Przedmiotowe postępowanie dotyczy stosowania 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 (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 101 ze zm.) w wykorzystywanych w obrocie z konsumentami wzorcach umów. Wzorce umów wykorzystywane przez Przedsiębiorcę w obrocie z konsumentami są stosowane wobec nieograniczonego kręgu adresatów, tj. wszystkich zainteresowanych, aktualnych i potencjalnych klientów Przedsiębiorcy, którym – na gruncie art. 4 pkt 12 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 22¹ Kodeksu cywilnego – przysługuje status konsumenta. Zdaniem Prezesa UOKIK 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, co oznacza, iż naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem, uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa UOKIK działań przewidzianych w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów. W tym stanie rzeczy przyjąć należy, iż do oceny stanu faktycznego przedmiotowej sprawy zastosowanie mają przepisy tej ustawy, a postępowanie prowadzone było w interesie publicznym.

Punktem wyjścia do rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie jest uprawdopodobnienie, że działania Przedsiębiorcy mogły nosić znamiona praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Przesłanki wydania decyzji zobowiązującej z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, warunkiem wydania wskazanej w tym przepisie decyzji zobowiązującej, jest uprawdopodobnienie naruszenia zakazu, o jakim mowa w art. 24 tej ustawy. U podstaw wydania decyzji zobowiązującej leży uprawdopodobnienie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Ustawodawca uznał, że zamiast udowodnienia wystarczające jest uprawdopodobnienie w trakcie postępowania dowodowego stosowania jednej z praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Uprawdopodobnienie oznacza, że na korzyść strony postępowania (przedsiębiorcy) odstępuje się od udowodnienia określonych faktów na rzecz uprawdopodobnienia – na podstawie okoliczności sprawy, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania, że stosuje ona określoną w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów praktykę.

Analiza przepisu art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów 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 przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom.

Art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stanowi, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Art. 24 ust. 1 ww. ustawy zakazuje stosowania takich praktyk. Naruszenie tego przepisu następuje wówczas, gdy spełnione są łącznie następujące kryteria:

- oceniane zachowanie jest podejmowane przez podmiot będący przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,
- działania przedsiębiorcy noszą znamiona bezprawności,
- działania te naruszają zbiorowe interesy konsumentów.

Status przedsiębiorcy

Zgodnie z art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przez przedsiębiorcę rozumie się m.in. przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. Z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie

działalności gospodarczej (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 672 ze zm.) wynika, że przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, która we własnym imieniu wykonuje działalność gospodarczą. W niniejszym postępowaniu podmiot będący stroną postępowania posiada status przedsiębiorcy, gdyż jest spółką akcyjną wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 000011183. Zachowanie Spółki podlega zatem bez wątpienia kontroli dokonywanej na podstawie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Przesłanka bezprawności

Odnosząc się do drugiej z przesłanek art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, tj. bezprawności działań przedsiębiorcy, stwierdzić należy, iż bezprawność rozumie się jako sprzeczność zachowania danego podmiotu z przepisami prawa oraz zasadami współżycia społecznego. Chodzi tu mianowicie o sprzeczność z szeroko rozumianym porządkiem prawnym, jako całością. Jako „bezprawne” należy kwalifikować zachowania sprzeczne z nakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, umową międzynarodową mającą bezpośrednie zastosowanie w stosunkach wewnętrznych. Podkreślenia wymaga, iż przepisy ww. ustawy nie definiują pojęcia bezprawności działań przedsiębiorcy, na co zwrócił uwagę SOKIK w wyroku z dnia 23.06.2006 r. (sygn. akt XVIII AmA 32/05), stwierdzając, iż art. 23a ust. 1¹ poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, lecz powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. Sprzeczne z prawem są zatem czyny: zabronione i zagrożone sankcją karną, czyny zabronione pod sankcjami dyscyplinarnymi, czyny zakazane przepisami administracyjnymi lub przepisami prawa gospodarczego publicznego, czyny zabronione przepisami o charakterze cywilnym, sprzeczne z nakazami zawartymi w prawie cywilnym lub prawie administracyjnym. *„Bezprawność jest taką cechą działania, która polega na jego sprzeczności z normami prawa lub zasadami współżycia społecznego, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia przeto bezprawności działania wystarczy ustalenie, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa.”*² Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tzn. niezależnym od wystąpienia szkody, czy zaistnienia zamiaru po stronie podmiotu dopuszczającego się działań bezprawnych.

W art. 24 ust. 2 ww. ustawy ustawodawca bezpośrednio wskazał przykładowe rodzaje praktyk, które naruszają zbiorowe interesy konsumentów, zaliczając do nich stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji, nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji. Katalog ten nie jest jednak wyczerpujący. Ustawodawca posłużył się tutaj terminem „w szczególności”, co oznacza, że ma on charakter przykładowy.

Jak wskazano powyżej, bezprawność działań przedsiębiorcy co do zasady wynika z naruszenia przepisów powszechnie obowiązujących. Niemniej jednak, ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów w jednym przypadku identyfikuje wprost jako bezprawne działanie przedsiębiorcy polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych

¹ art. 23 a ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. (t.j. Dz. U. z 2003 r., Nr 86 poz. 804 ze zm.) jako definiujący pojęcie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów znalazł swoje odzwierciedlenie w art. 24 ust. 2 aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.)

² vide: „Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. Komentarz”, pod redakcją J. Szwejki, Wydawnictwo CH BECK, 2000, s.117 – 118.

uznanych za niedozwolone i wpisanych do prowadzonego przez Prezesa UOKiK Rejestru niedozwolonych postanowień umownych (art. 24 ust. 2 pkt 1). W wyroku z dnia 25 marca 2004 r. SOKiK³ stwierdził, że w oparciu o art. 24 ust. 2 pkt 1 można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do ww. Rejestru. A zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowy zawierający postanowienia o treści już wpisanej do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, stanowi wystarczającą przesłankę do uznania bezprawności działania tego przedsiębiorcy. Wobec tego, stosowanie postanowienia, które po uznaniu go przez SOKiK za niedozwolone zostało wpisane do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych, jest prawnie zakazane.

Prezes UOKiK może stwierdzić stosowanie przez przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, polegającej na posługiwaniu się postanowieniami wzorca umownego, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, bez względu na to, czy wpis dotyczy tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu jest prowadzone postępowanie, czy też nie (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19.12.2003 r. w sprawie o sygn. akt III CZP 95/03, Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 29.09.2005 r. w sprawie o sygn. akt VI ACa 381/05, Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 02.12.2005 r. w sprawie o sygn. akt VI ACa 760/05). Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wyrażonym w wyroku z dnia 25.05.2005 r. (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. Trafność wyżej opisanego stanowiska potwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13.07.2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06, publ. OSNP 2007/1-2/35).

Wynikająca z art. 479⁴⁵ § 3 Kodeksu postępowania cywilnego jawność Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone oznacza, że od chwili wpisania do niego określonego postanowienia zakazane jest stosowanie tożsamych postanowień w obrocie konsumenckim i nikt nie może zasłaniać się nieznajomością dokonanych wpisów. Rejestr postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone jest prowadzony przez Prezesa UOKiK. Rejestr ten jest powszechnie dostępny w wersji elektronicznej na stronie internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod adresem www.uokik.gov.pl⁴. Powyższe uzasadnia stwierdzenie, że Przedsiębiorca był zobowiązany do powstrzymania się od stosowania postanowień, które mogą być uznane za tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru.

Rozważenie uprawdopodobnienia przesłanki bezprawności w ramach każdego z postawionych Przedsiębiorcy zarzutów zostanie uczynione oddzielnie dla każdej z praktyk ocenianych w niniejszej decyzji.

Przesłanka naruszenia zbiorowych interesów konsumentów

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie definiuje pojęcia zbiorowych interesów konsumentów, stąd przy ustalaniu jego treści należy odwołać się do orzecznictwa sądowego. Pojęcie zbiorowych interesów konsumentów zostało szeroko omówione przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10.04.2008 r. (sygn. akt III SK 27/07). W uzasadnieniu Sąd

³ Wyrok SOKiK z dnia 25 marca 2004 r., sygn. akt XVII Ama 51/03, publ. Wokanda 2005/4/58.

⁴ http://uokik.gov.pl/rejestr_klauzul_niedozwolonych2.php

Najwyższy podał, iż gramatyczna wykładnia tego pojęcia prowadzi do wniosku, że chodzi o zachowanie przedsiębiorcy, które godzi w interesy grupy osób stanowiących określony zbiór. Rezultaty tej wykładni modyfikuje zastrzeżenie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma interesów indywidualnych. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że przy konstruowaniu pojęcia „zbiorowego interesu konsumentów” nie można opierać się tylko i wyłącznie na tym, czy oceniana praktyka przedsiębiorcy skierowana jest do „nieoznaczonego z góry kręgu podmiotów”. Wystarczające powinno być w jego ocenie ustalenie, że zachowanie przedsiębiorcy nie jest podejmowane w stosunku do zindywidualizowanych konsumentów, lecz względem członków danej grupy (określonego kręgu podmiotów), wyodrębnionych spośród ogółu konsumentów, za pomocą wspólnego dla nich kryterium. Sąd Najwyższy orzekł też, że „praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest (...) takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalność zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy, do której adresowane są zachowania przedsiębiorcy, w taki sposób, że potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy”.

W rozważanym przypadku oceniane zachowania Przedsiębiorcy mogły oddziaływać lub mogą oddziaływać obecnie na zbiorowe interesy konsumentów w zakresie zarzutów opisanych w pkt I.1.- I.2. sentencji niniejszej decyzji, co powoduje, że spełnienie rozważanej przesłanki zostało w przedmiotowej sprawie uprawdopodobnione. Oceniane zachowania Przedsiębiorcy dotyczą szerokiego kręgu najsłabszych uczestników rynku, jakimi są konsumenci. Dotyczą one wszystkich tych osób, które zawarły z Przedsiębiorcą umowy, jak i zagrażają interesom wszystkich jego potencjalnych kontrahentów, osób zapoznających się z ofertą sprzedaży lokali mieszkalnych oferowanych przez Przedsiębiorcę. Tym samym nie ulega wątpliwości, że rozważane działania mogą godzić lub mogły godzić w zbiorowe interesy konsumentów.

Ad I. 1. sentencji decyzji

Przedsiębiorca stosował następujący zapis we wzorcach „Akt notarialny Umowa Przedwstępna Sprzedaży”, „Akt notarialny Przedwstępna Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Przedwstępna Umowa Sprzedaży” oraz „Akt notarialny Umowa Deweloperska”:

„Strona kupująca zobowiązuje się do powiadamiania na piśmie o zmianie adresu, danych osobowych i stanu cywilnego niezwłocznie tj. do 7 dni od zaistniałej zmiany, pod rygorem uznania doręczenia za skuteczne, na ostatni podany adres.”

W ocenie Prezesa UOKIK powyższe postanowienie można uznać za tożsame z następującymi klauzulami wpisanymi do Rejestru:

- „W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną.” (wpis nr 1207 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 16.04.2007r., sygn. akt XVII AmC 43/06),

- „Oświadczenia i zawiadomienia Activ Investment przesłane Kupującemu na podany adres do korespondencji uważa się za skutecznie doręczone. Kupujący zobowiązany jest w trakcie trwania niniejszej Umowy do natychmiastowego zawiadomienia Activ Investment o każdej zmianie adresu swego miejsca zamieszkania, pod rygorem uznania za skutecznie doręczone oświadczeń i zawiadomień Activ Investment przesłanych Kupującemu na adres wskazany w

niniejszej umowie.” (wpis nr 1482 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 20.05.2008r., sygn. akt XVII AmC 107/07).

Postanowienia wpisane do Rejestru pod pozycjami 1207 oraz 1482, podobnie jak stosowane przez Przedsiębiorcę stanowią przejaw wykorzystania przez niego jego przewagi kontraktowej. Kwestionowane postanowienia uznają za skutecznie doręczone pisma wysyłane na wskazany przez konsumenta w umowie adres, nawet jeżeli nie zostanie ono przez niego odebrane. Przedsiębiorca poprzestaje na przyjęciu, iż pismo wysłane na adres wskazany w umowie zostało skutecznie doręczone. Jednakże - stosownie do treści art. 61 § 1 k.c. – oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W razie wątpliwości czy oświadczenie zostało złożone prawidłowo, a jego treść wywołuje przewidziane skutki prawne, podmiotem właściwym do rozstrzygnięcia jest sąd powszechny, a nie przedsiębiorca, który – korzystając z przewagi kontraktowej – narzuca swoim kontrahentom treść wzorca. Tego rodzaju postanowienia, wprowadzające doręczenie zastępcze, które odwołują się do zasad doręczania pism zawartych w przepisach k.p.c., są niedopuszczalne w obrocie, zwłaszcza konsumenckim. Instytucja doręczenia zastępczego należy wyłącznie do materii prawa procesowego i nakłada na osoby trzecie określone obowiązki związane z dostarczeniem stronom postępowania pism procesowych. Biorąc powyższe pod uwagę, należy wskazać, iż stosowane przez Przedsiębiorcę we wzorcach umów przedmiotowe postanowienie może zostać uznane za tożsame z ww. klauzulami wpisanymi do Rejestru.

Mając na względzie wyżej opisane ustalenia za uprawdopodobnione uznać należy, że Przedsiębiorca dopuścił się stosowania praktyki polegającej na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Wobec tego za uprawdopodobnione należało również uznać w tej sprawie naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Ad I.2. sentencji decyzji

Przedsiębiorca w stosowanych wzorcach umów „*Akt notarialny - Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Umowa Sprzedaży*” (dla inwestycji przy ul. Rydlówka 42a), „*Akt notarialny – Przedwstępna Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Przedwstępna Umowa Sprzedaży*” (dla inwestycji przy ul. Walerego Sławka 25) oraz „*Akt notarialny – Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Umowa Sprzedaży*” (dla inwestycji przy ul. Walerego Sławka 25) stosuje następujące postanowienia:

„Ponadto ... oświadczają, że wyrażają zgodę na sprawowanie zarządu nieruchomością utworzoną z działki 325/5 zabudowanej urządzeniem-budowlą stanowiącą utwardzoną drogę dojazdową oraz z działek nr 324 i 326 stanowiących drogę dojazdową i parkingi w zakresie czynności zwykłego zarządu jak i czynności przekraczających zwykły zarząd przez Spółkę pod firmą Reduta – Nieruchomości Sp. z o.o. (...)” oraz „... oświadcza, że wyraża zgodę na sprawowanie zarządu nieruchomością utworzoną z działki nr 823/2 stanowiącą drogę w zakresie czynności zwykłego zarządu jak i czynności przekraczających zwykły zarząd, przez Spółkę pod firmą Reduta – Nieruchomości sp. z o.o. (...)”.

W ocenie Prezesa UOKIK powyższe postanowienia można uznać za tożsame z następującymi klauzulami wpisanymi do Rejestru:

- „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.” (wpis nr 1480 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20.05.2008 r., sygn. akt XVII AmC 107/07),
- „Sprzedający zobowiązuje się odpłatnie prowadzić na koszt Kupującego zarząd i administrację przedmiotowej nieruchomości (budynku i gruntu), począwszy od dnia przekazania lokalu Kupującemu do użytkowania oraz przez okres 36 miesięcy od momentu ustanowienia odrębnej własności dla ostatniego lokalu mieszkalnego na osiedlu Chabrowym 2 etap. Powyższe obowiązki Sprzedający może przenieść na osobę trzecią.” (wpis nr 1642 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 24.03.2009 r., sygn. akt XVII AmC 322/08).

Postanowienia wpisane do Rejestru pod pozycjami 1480 oraz 1642, podobnie jak stosowane przez Przedsiębiorcę stanowią przejaw wykorzystania przez niego jego przewagi kontraktowej. Przedsiębiorca wykorzystując swoją przewagę kontraktową poprzez przedmiotowe postanowienia z góry narzuca konsumentowi wybraną firmę, która będzie sprawowała zarząd nad nieruchomością wspólną, nie pozostawiając mu możliwości swobodnego wyboru. Takie postanowienia uniemożliwiają konsumentowi korzystanie z ustawowego uprawnienia, określonego w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.). Stosownie bowiem do treści art. 18 ust. 1 tejże ustawy, właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Zamieszczenie w umowie kwestionowanego postanowienia ogranicza klientom przedsiębiorcy wykonywanie – przyznanych im ustawowo – uprawnień właścicielskich. Skutkuje ono bowiem związaniem konsumentów – z pominięciem ich woli – z ustanowionym przez przedsiębiorcę zarządem przez czas nieokreślony i pozbawia ich tym samym swobody wyboru zarządcy. Powyższe działanie może także prowadzić do narzucania przez przedsiębiorcę lub zarządcę wygórowanych stawek opłat za zarząd. Można przyjąć, iż o ile zasadne jest ustanawianie przez przedsiębiorcę tymczasowego zarządu nad nieruchomością, to problematyczny i nieuzasadniony jest zbyt długi termin, na który ów zarząd jest ustanawiany. Zarząd ustanowiony przez przedsiębiorcę powinien mieć charakter tymczasowy, a sam fakt jego ustanowienia nie może naruszać każdorazowej woli właścicieli lokali

Porównanie postanowień stosowanych przez Przedsiębiorcę oraz niedozwolonych postanowień wpisanych do Rejestru prowadzi do konkluzji, że mogą one wywoływać tożsame skutki, a ich cel może być jednakowy. W świetle przedstawionych okoliczności stwierdzić należało, że porównywane klauzule mogą być tożsame, a co za tym idzie, zachowanie Przedsiębiorcy można uznać za bezprawne.

Mając na względzie wyżej opisane ustalenia za uprawdopodobnione uznać należy, że Przedsiębiorca dopuścił się stosowania praktyki polegającej na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Wobec tego za uprawdopodobnione należało również uznać w tej sprawie naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zobowiązanie Przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, warunkiem wydania wskazanej w tym przepisie decyzji, jest – oprócz uprawdopodobnienia naruszenia

zakazu, o jakim mowa w art. 24 tej ustawy – zobowiązanie się przez przedsiębiorcę do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom. W ocenie Prezesa UOKIK w rozpoznawanej sprawie warunek powyższy został spełniony. Przedsiębiorca, będący stroną niniejszego postępowania, złożył w jego toku zobowiązanie, o jakim mowa powyżej. Uczynił to w pierwszym piśmie skierowanym do Prezesa UOKIK w tej sprawie, a doprecyzował je w kolejnych pismach. Złożone przez niego zobowiązanie, jako precyzyjne, kompletne i adekwatne, mogło zostać przyjęte, albowiem daje podstawy do uznania, że zarzucane przedsiębiorcy naruszenia zostaną wyeliminowane.

Treść zobowiązania przyjętego przez Przedsiębiorcę przedstawiono w punkcie I. sentencji niniejszej decyzji na stronie 2. W ocenie Prezesa UOKIK przedstawione przez Przedsiębiorcę rozwiązania pozwolą wyeliminować z rynku zarzucane mu praktyki, o których mowa w punktach **I.1.-I.2.** sentencji niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji, o której mowa w ust. 1, Prezes UOKIK może określić termin wykonania zobowiązań. W tym zakresie uznaje się za zasadne **nałożenie na Przedsiębiorcę obowiązku wykonania złożonego zobowiązania w terminie 1 miesiąca od dnia dostarczenia Spółce decyzji zobowiązującej**. Za przyjęciem takich terminów przemawia w szczególności rodzaj zarzucanych Przedsiębiorcy naruszeń i związany z tym nakład pracy jaki jest konieczny do zrealizowania celów postępowania.

Uwzględniając powyższe, orzeczono jak w pkt. I sentencji decyzji.

II. Zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji, o której mowa w art. 28 ust. 1, Prezes UOKIK nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie **informacji o stopniu realizacji zobowiązań**. Samo zobowiązanie przedsiębiorcy do wykonania bądź zaniechania określonych działań nie będzie mieć praktycznego znaczenia bez jednoczesnego nałożenia ww. obowiązku. Wykonanie zobowiązań musi podlegać sprawdzeniu przez Prezesa UOKIK⁵.

W niniejszej sprawie uwzględnione zostało, iż sprawozdanie przedkładane Prezesowi UOKIK w powyższym zakresie wymaga odpowiednio długiego okresu czasu. Mając powyższe na uwadze, Prezes UOKIK uznał, iż sprawozdanie Przedsiębiorcy z wykonania zobowiązania, winno być złożone w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

W tym zakresie nałożono na Przedsiębiorcę obowiązek złożenia sprawozdania w terminie do 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji, przy czym sprawozdanie to powinno zawierać:

- liczbę wszystkich konsumentów, którzy zawarli umowy w oparciu o wzorce: „*Akt notarialny Umowa Przedwstępna Sprzedaży*”, „*Akt notarialny Przedwstępna Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Przedwstępna Umowa Sprzedaży*” oraz „*Akt notarialny Umowa Deweloperska*” oraz liczbę osób, do których wystąpiono z ofertą aneksu do tych umów;

⁵ K. Kohutek, M. Sieradzka: Komentarz do art. 28 ustawy z dnia 16.02.2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, [w:] K. Kohutek, M. Sieradzka, *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*, LEX, 2008.

- liczbę wszystkich konsumentów, którzy skorzystali ze zmiany umowy zawartej w oparciu o wzorce: „*Akt notarialny Umowa Przedwstępna Sprzedaży*”, „*Akt notarialny Przedwstępna Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Przedwstępna Umowa Sprzedaży*” oraz „*Akt notarialny Umowa Deweloperska*”;
- 3 kopie podpisanych aneksów do umów zawartych w oparciu o wzorce: „*Akt notarialny Umowa Przedwstępna Sprzedaży*”, „*Akt notarialny Przedwstępna Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Przedwstępna Umowa Sprzedaży*” oraz „*Akt notarialny Umowa Deweloperska*”, jakie zawarto z konsumentami;
- kopie zmienionych wzorców umów „*Akt notarialny - Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Umowa Sprzedaży*” (dla inwestycji przy ul. Rydlówka 42a), „*Akt notarialny – Przedwstępna Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Przedwstępna Umowa Sprzedaży*” (dla inwestycji przy ul. Walerego Sławka 25) oraz „*Akt notarialny – Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Mieszkalnego oraz Umowa Sprzedaży*” (dla inwestycji przy ul. Walerego Sławka 25);
- kopię wezwania do spółki Reduta – Nieruchomości Sp. z o.o. do wypowiedzenia przez tą spółkę wszystkich dotychczas zawartych umów o sprawowanie zarządu nieruchomościami położonymi w Krakowie przy ul. Rydlówka 42A (działka 325/5) oraz przy ul. Walerego Sławka 25 (działka 823/2).

W ocenie Prezesa UOKIK, tak ustalony termin, uwzględniając zakres informacji objętych ww. sprawozdaniem i czasochłonność jego przygotowania, jest w pełni wystarczający dla wykonania przez Przedsiębiorcę czynności objętych zobowiązaniem.

W tym miejscu dodatkowo należy zaznaczyć, że w przypadku, jeśli przedsiębiorca nie wykona zobowiązań lub obowiązku składania informacji o stopniu realizacji tych zobowiązań, decyzja wydana w oparciu o art. 28 ust. 1–3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów może zostać przez Prezesa UOKIK uchylona.

Mając na uwadze powyższe, orzeka się jak w pkt 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** 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 UOKIK w Krakowie, 31 – 011 Kraków, Pl. Szczepański 5.

z upoważnienia Prezesa
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
ZASTĘPCA DYREKTORA
DELEGATURY UOKIK W KRAKOWIE
WALDEMAR JURASZ

Otrzymują:

1. R. pr. [tajemnica przedsiębiorstwa] - pełnomocnik PROINS Spółka Akcyjna, ul. Wapienna 2, 30-544 Kraków
2. RKR a/a.