



**PREZES
URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI
I KONSUMENTÓW**

DELEGATURA W BYDGOSZCZY

ul. Długa 47, 85-034 Bydgoszcz
tel. (52) 345-56-44, fax (52) 345-56-17
E-mail: bydgoszcz@uokik.gov.pl

Bydgoszcz, dnia 29 maja 2014r.

Znak sprawy: RBG-61-49/13/AS

DECYZJA nr RBG – 11/2014

- 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 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy – po przeprowadzeniu postępowania w sprawie podejrzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez **Warmińskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółkę akcyjną z siedzibą w Olsztynie**

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów –

po uprawdopodobnieniu stosowania przez **Warmińskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółkę akcyjną z siedzibą w Olsztynie** praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu we wzorcach umów pod nazwą *Umowa deweloperska, Umowa nr .../13/A o sprzedaż lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu, Umowa nr .../13/SZ/K (sprzedaży budynku mieszkalnego jednorodzinnego)* postanowień wpisanych – na podstawie art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964r. *Kodeks postępowania cywilnego* (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.) – do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone w brzmieniu:

- 1. Nabywca ma prawo do przeniesienia na piśmie na osobę trzecią swoich praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy za uprzednią zgodą i na warunkach określonych przez Dewelopera (*Umowa deweloperska*),**
- 2. W przypadku niewykonania tego obowiązku przesyłka zaadresowana i wysłana na adres podany w komparycji niniejszej umowy będzie traktowana ze skutkiem doręczenia (*Umowa deweloperska*),**
- 3. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na nieodpłatne zamieszczenie logo WPB S.A. na elewacji budynku, w którym znajdować się będzie przedmiotowy lokal, przez czas nieoznaczony, przy czym zobowiązuje się powyższą zgodę powtórzyć w umowie przeniesienia prawa (*Umowa deweloperska*),**

4. Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się udzielić Deweloperowi – w umowie przenoszącej prawa – pełnomocnictwa do (...) reprezentowania Nabywcy przed osobami fizycznymi, organami osób prawnych, właściwym sądem, do składania oświadczeń woli, w tym wniosków wieczystoksięgowych, przy czym pełnomocnik może reprezentować obie strony umowy (*Umowa deweloperska*),
5. Wykonawca zastrzega sobie prawo zastosowania w trakcie realizacji budowy materiałów zastępczych nie pogarszających technologicznie stanu technicznego budynku oraz niepowiększających ustalonej ceny domu (*Umowa nr .../13/SZ/K sprzedaży budynku mieszkalnego jednorodzinnego*)
6. Wszelkie koszty związane z przeniesieniem praw, o których mowa w ust.1 niniejszego paragrafu ponosi Kupujący (*Umowa nr .../13/A o sprzedaż lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu*),

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów;

i po przyjęciu przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **zobowiązania** złożonego przez **Warmińskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka akcyjna z siedzibą w Olsztynie** do:

1. dokonania zmian we wzorcach umów: *Umowa deweloperska, Umowa nr .../13/A o sprzedaż lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu, Umowa nr .../13/SZ/K (sprzedaży budynku mieszkalnego jednorodzinnego)* polegających na:
 - a. całkowitym usunięciu postanowienia o treści: *Nabywca ma prawo do przeniesienia na piśmie na osobę trzecią swoich praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy za uprzednią zgodą i na warunkach określonych przez Dewelopera,*
 - b. całkowitym usunięciu postanowienia o treści: *W przypadku niewykonania tego obowiązku przesyłka zaadresowana i wysłana na adres podany w komparycji niniejszej umowy będzie traktowana ze skutkiem doręczenia,*
 - c. całkowitym usunięciu postanowienia o treści: *Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na nieodpłatne zamieszczenie logo WPB S.A. na elewacji budynku, w którym znajdować się będzie przedmiotowy lokal, przez czas nieoznaczony, przy czym zobowiązuje się powyższą zgodę powtórzyć w umowie przeniesienia prawa,*
 - d. całkowitym usunięciu postanowienia o treści: *Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się udzielić Deweloperowi – w umowie przenoszącej prawa – do pełnomocnictwa do (...) reprezentowania nabywcy przed osobami fizycznymi, organami osób prawnych, właściwym sądem, do składania oświadczeń woli, w tym wniosków wieczystoksięgowych, przy czym pełnomocnik może reprezentować obie strony umowy,*
 - e. całkowitym usunięciu postanowienia o treści: *Wykonawca zastrzega sobie prawo zastosowania w trakcie realizacji budowy materiałów zastępczych nie pogarszających technologicznie stanu technicznego budynku oraz niepowiększających ustalonej ceny domu,*
 - f. zmianie postanowienia o treści: *Wszelkie koszty związane z przeniesieniem praw, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu ponosi Kupujący, poprzez*

jego usunięcie i zastąpienie postanowieniem: Koszty związane z przeniesieniem praw, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, na które składają się taksa notarialna, koszt wypisów akt dla Kupującego oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym ponosi Kupujący. Koszt sporządzenia wypisu aktu notarialnego dla Dewelopera ponosi Deweloper;

2. wystąpienia do wszystkich konsumentów, z którymi zostały zawarte umowy w oparciu o wzorce *Umowa deweloperska, Umowa nr .../13/A o sprzedaż lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu, Umowa nr .../13/SZ/K (sprzedaży budynku mieszkalnego jednorodzinnego)* zawierające kwestionowane postanowienia, z ofertą zawarcia aneksów do tych umów, we właściwej pisemnej lub notarialnej formie, usuwających z treści kwestionowane postanowienia lub zmieniających ich brzmienie w sposób opisany w punkcie powyżej

nakłada się na tego przedsiębiorcę obowiązek wykonania tego zobowiązania w terminie 2 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 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy – po przeprowadzeniu postępowania w sprawie podejrzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez **Warmińskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółkę akcyjną z siedzibą w Olsztynie**

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów –

nakłada się na tego przedsiębiorcę obowiązek złożenia Prezesowi UOKiK informacji o stopniu realizacji zobowiązań w terminie do 31 sierpnia 2014r., przy czym sprawozdanie to powinno zawierać:

- wzorce *Umowy deweloperskiej, Umowy nr .../13/A o sprzedaż lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu, Umowy nr .../13/SZ/K sprzedaży budynku mieszkalnego jednorodzinnego* po stosownych zmianach,
- kopie 2 umów zawartych w oparciu o zmienione w/w wzorce umowne;
- poświadczony kserokopie propozycji zawarcia aneksów wystosowanych do konsumentów, z którymi zawarto umowy w oparciu o wzorce zawierające kwestionowane postanowienia umowne (wraz z potwierdzeniami nadania);
- listę wszystkich konsumentów, którzy skorzystali ze zmiany umowy zawartej w oparciu o ww. wzorce;
- kopie 3 podpisanych aneksów do umów, o ile takie zostaną zawarte.

III. Na podstawie art. 105 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2013, poz. 267, j.t.) w związku z art. 83 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy – po przeprowadzeniu postępowania w sprawie podejrzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez **Warmińskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółkę akcyjną z siedzibą w Olsztynie**

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów –

umarza się postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Warmińskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółkę akcyjną z siedzibą w Olsztynie praktyk naruszających

zbiorowe interesy konsumentów, polegających na zamieszczeniu we wzorcu umownym *Umowa nr .../13/SZ/K sprzedaży budynku mieszkalnego jednorodzinnego* zapisu o treści:

Wykonawca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej:

a) za zwłokę w oddaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,01% wpłaconej kwoty, za każdy dzień zwłoki (...),

b) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi w wysokości 0,01% wartości wadliwego elementu za każdy dzień zwłoki, licząc od dnia uzgodnionego terminu na usunięcie wad

- przy czym łączna wysokość kar z powyższych tytułów nie może przekroczyć 5% wartości przedmiotu umowy.

UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (**dalej: Prezes UOKiK lub organ ochrony konsumentów**) postanowieniem Nr RBG-284/2013 z dnia 14 listopada 2013r. – wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez **Warmińskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółkę akcyjną z siedzibą w Olsztynie (dalej: WPB lub Spółka)** praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu we wzorcach umów pod nazwą *Umowa deweloperska, Umowa nr .../13/A o sprzedaż lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu, Umowa nr .../13/SZ/K (sprzedaży budynku mieszkalnego jednorodzinnego)* postanowień wpisanych – na podstawie art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964r. *Kodeks postępowania cywilnego* (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.) – do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone w brzmieniu:

1. **Nabywca ma prawo do przeniesienia na piśmie na osobę trzecią swoich praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy za uprzednią zgodą i na warunkach określonych przez Dewelopera,**
2. **W przypadku niewykonania tego obowiązku przesyłka zaadresowana i wysłana na adres podany w komparycji niniejszej umowy będzie traktowana ze skutkiem doręczenia,**
3. **Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na nieodpłatne zamieszczenie logo WPB S.A. na elewacji budynku, w którym znajdować się będzie przedmiotowy lokal, przez czas nieoznaczony, przy czym zobowiązuje się powyższą zgodę powtórzyć w umowie przeniesienia prawa,**
4. **Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się udzielić Deweloperowi – w umowie przenoszącej prawa – pełnomocnictwa do (...) reprezentowania Nabywcy przed osobami fizycznymi, organami osób prawnych, właściwym sądem, do składania oświadczeń woli, w tym wniosków wieczystoksięgowych, przy czym pełnomocnik może reprezentować obie strony umowy,**
5. **Wykonawca zastrzega sobie prawo zastosowania w trakcie realizacji budowy materiałów zastępczych nie pogarszających technologicznie stanu technicznego budynku oraz niepowiększających ustalonej ceny domu,**
6. **Wykonawca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej:**

- a) za zwłokę w oddaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,01% wpłaconej kwoty, za każdy dzień zwłoki (...),
- b) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi w wysokości 0,01% wartości wadliwego elementu za każdy dzień zwłoki, licząc od dnia uzgodnionego terminu na usunięcie wad
- przy czym łączna wysokość kar z powyższych tytułów nie może przekroczyć 5% wartości przedmiotu umowy,

7. Wszelkie koszty związane z przeniesieniem praw, o których mowa w ust.1 niniejszego paragrafu ponosi Kupujący.

W toku niniejszego postępowania Prezes UOKiK pismem z dnia 14 listopada 2013 r. wezwał Spółkę do ustosunkowania się do przedstawionych zarzutów. W piśmie z dnia 2 grudnia 2013r. WPB zobowiązało się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia domniemanym naruszeniom poprzez:

1. dokonanie zmian we wzorcach umów: *Umowa deweloperska, Umowa nr .../13/A o sprzedaż lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu, Umowa nr .../13/SZ/K (sprzedaży budynku mieszkalnego jednorodzinne)* polegających na:
 - a. całkowitym usunięciu postanowienia o treści: *Nabywca ma prawo do przeniesienia na piśmie na osobę trzecią swoich praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy za uprzednią zgodą i na warunkach określonych przez Dewelopera,*
 - b. całkowitym usunięciu postanowienia o treści: *W przypadku niewykonania tego obowiązku przesyłka zaadresowana i wysłana na adres podany w komparycji niniejszej umowy będzie traktowana ze skutkiem doręczenia,*
 - c. całkowitym usunięciu postanowienia o treści: *Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na nieodpłatne zamieszczenie logo WPB S.A. na elewacji budynku, w którym znajdować się będzie przedmiotowy lokal, przez czas nieoznaczony, przy czym zobowiązuje się powyższą zgodę powtórzyć w umowie przeniesienia prawa,*
 - d. całkowitym usunięciu postanowienia o treści: *Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się udzielić Deweloperowi – w umowie przenoszącej prawa – do pełnomocnictwa do (...) reprezentowania nabywcy przed osobami fizycznymi, organami osób prawnych, właściwym sądem, do składania oświadczeń woli, w tym wniosków wieczystoksięgowych, przy czym pełnomocnik może reprezentować obie strony umowy,*
 - e. całkowitym usunięciu postanowienia o treści: *Wykonawca zastrzega sobie prawo zastosowania w trakcie realizacji budowy materiałów zastępczych nie pogarszających technologicznie stanu technicznego budynku oraz niepowiększających ustalonej ceny domu,*
 - f. zmianie postanowienia o treści: *Wykonawca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej:*
 - a) za zwłokę w oddaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,01% wpłaconej kwoty, za każdy dzień zwłoki (...),
 - b) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi w wysokości 0,01% wartości wadliwego elementu za każdy dzień zwłoki, licząc od dnia uzgodnionego terminu na usunięcie wad
- przy czym łączna wysokość kar z powyższych tytułów nie może przekroczyć 5% wartości przedmiotu umowy, poprzez usunięcie z powyższego postanowienia

słów: przy czym łączna wysokość kar z powyższych tytułów nie może przekroczyć 5% wartości przedmiotu umowy;

g. zmianie postanowienia o treści: *Wszelkie koszty związane z przeniesieniem praw, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu ponosi Kupujący, poprzez jego usunięcie i zastąpienie postanowieniem: Koszty związane z przeniesieniem praw, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, na które składają się taksa notarialna, koszt wypisów akt dla Kupującego oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym ponosi Kupujący. Koszt sporządzenia wypisu aktu notarialnego dla Dewelopera ponosi Deweloper,*

2. wystąpienie do wszystkich konsumentów, z którymi zostały zawarte umowy w oparciu o wzorce *Umowa deweloperska, Umowa nr .../13/A o sprzedaż lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu, Umowa nr .../13/SZ/K (sprzedaży budynku mieszkalnego jednorodzinnego)* zawierające kwestionowane postanowienia, z ofertą zawarcia aneksów do tych umów, we właściwej pisemnej lub notarialnej formie, usuwających z treści kwestionowane postanowienia lub zmieniających ich brzmienie w sposób opisany w punkcie powyżej.

W związku z powyższym, WPB wniosła o wydanie przez Prezesa UOKiK w trybie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów decyzji zobowiązującej do wykonania wyżej opisanych zobowiązań.

Następnie pismem z dnia 30 kwietnia 2014r. skierowano do Spółki zawiadomienie o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz o możliwości przeglądania akt i wypowiedzenia się w sprawie zebranego materiału dowodowego. Spółka skorzystała z tego uprawnienia. W piśmie z dnia 12 maja 2014r. Podtrzymała swój wniosek o wydanie wobec niej decyzji zobowiązującej.

Prezes UOKiK ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie zebranych w toku postępowania dokumentów Prezes UOKiK ustalił, iż Warmińskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka akcyjna z siedzibą w Olsztynie jest spółką prawa handlowego wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000034057, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Zgodnie z wpisem, przedmiotem działalności Spółki są m.in. roboty budowlane związane z wznoszeniem budynków.

W związku z prowadzoną działalnością Spółka stosuje m.in. następujące wzorce umowne wzorce umowne: *Umowa deweloperska, Umowa nr .../13/A o sprzedaż lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu, Umowa nr .../13/SZ/K (sprzedaży budynku mieszkalnego jednorodzinnego)*. W przedłożonych dokumentach Prezes UOKiK dopatrył się naruszeń, o których mowa w pkt I. sentencji.

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

Interes publiczny

Prezes UOKiK, zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, podejmuje się ochrony interesów konsumentów wyłącznie w interesie publicznym.

Naruszenie interesu publicznego ma miejsce wówczas, gdy skutkami działań sprzecznych z ww. ustawą jest szerszy krąg uczestników rynku albo gdy działania te wywołują na rynku inne niekorzystne zjawiska.¹ Zatem warunkiem koniecznym do uruchomienia instrumentów przewidzianych ustawą jest zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorców naruszają jej przepisy i jednocześnie stanowią zagrożenie dla interesu publicznego.

Niniejsze postępowanie dotyczy podejrzenia stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów będących nabywcami lokali wybudowanych lub sprzedawanych przez spółkę, jak i tych potencjalnych, którzy z usług tej firmy deweloperskiej chcieliby skorzystać.

Oznacza to *de facto*, że przedmiotowe praktyki mogłyby dotyczyć nieokreślonego z góry kręgu adresatów, a zatem naruszać zbiorowy interes konsumentów. Wobec powyższego uznać należy, iż niniejsze postępowanie prowadzone było w interesie publicznym.

Przedsiębiorca

Przepisy art. 4 pkt 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów* w zw. z art. 4 ust. 1 ustawy *o swobodzie działalności gospodarczej* (Dz. U. 2013, poz. 672 j.t. z późn. 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.

Warmińskie Przedsiębiorstwo Budowlane, będąc spółką prawa handlowego, prowadzi działalność w zakresie robót budowlanych związanych z wznoszeniem budynków. Spółka prowadzi w/w działalność z nastawieniem na osiągnięcie zysku w sposób ciągły poprzez zorganizowaną strukturę organizacyjną.

Wobec powyższego, należy przyjąć, iż Spółka spełnia przesłanki wymagane do bycia przedsiębiorcą w myśl powołanych wcześniej ustaw. W konsekwencji jej działania mogą być poddane ocenie w toku postępowania przed Prezesem UOKiK.

Przesłanki wydania decyzji zobowiązującej z art. 28 uokik

¹ por. Wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 13 stycznia 2009 r., sygn. akt: XVII Ama 26/08

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w toku postępowania przed Prezesem UOKiK w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy lub innych informacji, będących podstawą wszczęcia postępowania – że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 *uokik*, jednak zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

Decyzja zobowiązująca jest specyficznym instrumentem służącym „polubownemu” zakończeniu postępowania przed Prezesem UOKiK, pozwalającym dobrowolnie wycofać się przedsiębiorcy z zachowań, objętych zarzutem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.²

Istota decyzji zobowiązującej polega na quasi-porozumieniu się przedsiębiorcy z Prezesem UOKiK co do sposobu załatwienia sprawy, będącej przedmiotem postępowania. Porozumienie to opiera się na pośrednim przyznaniu się przedsiębiorcy do naruszenia zbiorowych interesów konsumentów i zobowiązaniu się do określonego zachowania, które ma prowadzić do zakończenia tych naruszeń i zapobieżenia im w przyszłości, w zamian za odstąpienie Prezesa UOKiK od wydania decyzji z art. 26 lub 27 *uokik*, stwierdzającej fakt naruszenia zakazu z art. 24 ust. 1 *uokik* oraz od nałożenia kary pieniężnej na przedsiębiorcę.³

Jak wynika z treści art. 28 ust. 1 *uokik* Prezes UOKiK może wydać powyższą decyzję w sytuacji jednoczesnego 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 *uokik*;
- zobowiązania się przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom.

Uprawdopodobnienie (*semiplena probatio*) oznacza, że na korzyść Strony postępowania odstąpiono od udowodnienia określonych faktów na rzecz uprawdopodobnienia – na podstawie okoliczności sprawy lub innych informacji, będących podstawą wszczęcia postępowania, że stosuje on określoną w art. 24 *uokik* praktykę.⁴ Uprawdopodobnienia wymagają wszystkie przesłanki z zakazu z art. 24 ust. 1 *uokik* łącznie, a nadto Prezes UOKiK musi uznać za zasadne przyjęcie tego zobowiązania.

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

- a) uprawdopodobnienie bezprawności działania przedsiębiorcy**
- b) uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowego interesu konsumentów**
- c) złożenie zobowiązania przez przedsiębiorcę**
- d) uznanie przez Prezesa UOKiK za celowe nałożenie obowiązku wykonania przedłożonych przez przedsiębiorcę zobowiązań.**

² C. Banasiński, G. Piontek (red.), *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów Komentarz*, Warszawa 2009, s. 478;

³ D. Miąsik [w:] T. Skoczny (red.), *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów Komentarz*, Warszawa 2009r., s. 1048;

⁴ M. Sieradzka [w:] K. Kohutek, M. Sieradzka, *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 681;

Prezes UOKiK za uprawdopodobnione uznał wystąpienie naruszeń, o których mowa w pkt I.1-6 sentencji niniejszej decyzji. W związku z tym należy rozważyć wszystkie przesłanki.

ad a) Uprawdopodobnienie bezprawności działania

Pojęcie bezprawności nie jest pojęciem prawnie zdefiniowanym. Należy zatem, zgodnie z literalnym brzemieniem, przyjąć, że „działanie bezprawne” to zachowanie sprzeczne z nakazem lub zakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, umowie międzynarodowej mającej bezpośrednie zastosowanie w stosunkach wewnętrznych oraz z zasadami współżycia społecznego. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tj. niezależnym od wystąpienia szkody, czy też zamiaru po stronie przedsiębiorcy dopuszczającego się działań bezprawnych. 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 bezprawności działania wystarczy, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa⁵. Prezes UKOKiK uznał za uprawdopodobnione naruszenia, o których mowa w pkt. I.1-6 sentencji niniejszej decyzji.

W świetle przepisu art. 24 ust. 1 uokik *zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Zgodnie zaś z art. 24 ust. 2 tej ustawy przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru 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, poz. 101 j.t.).*

Natomiast zgodnie z postanowieniami art. 479⁴⁵ k.p.c. *wyrok prawomocny ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c.*

Uchwałą z dnia 13 lipca 2006 r. Sąd Najwyższy uznał, iż praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest (...) *stosowanie identycznej klauzuli, jak klauzula wpisana do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, przez innego przedsiębiorcę, który nie był stroną lub uczestnikiem postępowania zakończonego wpisaniem danej klauzuli do rejestru (...). Praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów obejmuje również przypadki wprowadzenia jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu szyku 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, która wywołuje takie same skutki, godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej co wpisana do rejestru (sygn. akt: III SZP 3/2006).*

ad I. 1.

Po przeprowadzeniu wstępnej analizy nadesłanego wzorca, Prezes UOKiK stwierdził, że zapis wskazany w pkt I.1 sentencji niniejszego postępowania o treści:

⁵ por. *Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. Komentarz*, pod red. J. Szwejki, Warszawa 2000, s. 117-118

Nabywca ma prawo do przeniesienia na piśmie na osobę trzecią swoich praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy za uprzednią zgodą i na warunkach określonych przez Dewelopera, może być tożsamy z postanowieniami wpisanymi do rejestru w brzmieniu:

- Nabywca może dokonać przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy za zgodą spółki, wpisanym do rejestru dnia 23 września 2008r. pod numerem 1501 na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 17 października 2006r. (sygn. akt: XVII AmC 122/05),

- Strony zgodnie oświadczają, że przelew przez Klienta jakiegokolwiek jego wierzytelności, wynikającej lub mogącej powstać z niniejszej umowy, nie może nastąpić bez pisemnej zgody „S”, zastrzeżonej pod rygorem nieważności, wpisanym do rejestru dnia 10 października 2012r. pod numerem 3802 na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 14 maja 2012r. (sygn. akt: XVII AmC 3794/10).

Sąd w uzasadnieniu do powyższego wyroku (sygn. akt: XVII AmC 122/05) wskazał, iż postanowienie to stanowi niedozwolone postanowienie umowne w świetle art. 385¹ §1 k.c. Pozwany, wykorzystując swoją przewagę kontraktową, uzależnia prawo konsumenta do dokonania przelewu wierzytelności od wyrażenia swojej zgody w tym przedmiocie. W ocenie Sądu przedmiotowe postanowienie *de facto* pozbawia konsumenta uprawnienia do dokonania przelewu wierzytelności. Przywołana przez pozwanego okoliczność, iż kwestionowane postanowienie jest dopuszczalne w świetle art. 509 § 1 k.c. nie zmienia jego oceny jako niedozwolonego postanowienia umownego, należy bowiem pamiętać, że zastrzeżenie umowne uzależniające dokonanie przelewu wierzytelności od zgody dłużnika stanowi wyjątek od ogólnej zasady, według której wierzyciel może przenieść wierzytelność bez zgody dłużnika. Ponadto, Sąd zaznaczył, iż o ile w przypadku dwóch równorzędnych podmiotów dokonanie przewidzianego prawem zastrzeżenia jest w pełni dopuszczalne, o tyle w przypadku umów zawieranych przez profesjonalnie działającego przedsiębiorcę z konsumentem, przy użyciu nie podlegającym negocjacom wzorca umownego, zastosowanie kwestionowanego postanowienia uznać należy za działanie sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumenta. Przedsiębiorca, wykorzystując swoją przewagę kontraktową, pozbawia konsumenta możliwości swobodnego dysponowania wierzytelnościami. Nadto Sąd stwierdził, iż takie ukształtowanie stosunku zobowiązaniowego we wzorcu umownym nie znajduje żadnego uzasadnienia i w sposób rażąco narusza ekonomiczne interesy konsumentów.

Konkludując, treść wyżej przywołanego postanowienia może mieścić się w hipotezie klauzul wpisanych do rejestru.

ad I.2.

W ocenie Prezesa UOKiK zapis, o którym mowa w pkt I.2 sentencji niniejszego postanowienia o treści:

W przypadku niewykonania tego obowiązku przesyłka zaadresowana i wysłana na adres podany w komparycji niniejszej umowy będzie traktowana ze skutkiem doręczenia, może być tożsamy z postanowieniem o treści:

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, wpisanym do rejestru dnia 11 lipca 2007r. pod numerem 1207 na podstawie

wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 16 kwietnia 2007r. (sygn. akt: XVII AmC 43/06),

Zdaniem SOKiK, tego rodzaju postanowienie stanowi niedozwoloną klauzulę w rozumieniu art. 385³ pkt 9 k.c. Przepis ten uznaje za niedozwolone postanowienie, które przyznaje kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. Omawiane postanowienie rażąco narusza interesy konsumentów bowiem pozwala deweloperowi dokonywać wiążących interpretacji umowy co do skuteczności składanych oświadczeń woli oraz przerzucać na konsumenta ryzyko związane z doręczeniami korespondencji.

Podsumowując, kwestionowane postanowienie wzorca umowy mogą kształtować prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszać jego interesy, bowiem pozwala przedsiębiorcy na dokonanie wiążącej interpretacji umowy i może być tożsame z w/w klauzulą wpisaną do Rejestru.

ad I.3.

W ocenie Prezesa UOKiK zapis, o którym mowa w pkt I.3 sentencji niniejszego postanowienia o treści:

Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na nieodpłatne zamieszczenie logo WPB S.A. na elewacji budynku, w którym znajdować się będzie przedmiotowy lokal, przez czas nieoznaczony, przy czym zobowiązuje się powyższą zgodę powtórzyć w umowie przeniesienia prawa, może być tożsamy z postanowieniem o treści:

- 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, wpisanym do rejestru dnia 6 sierpnia 2012r. pod numerem 3533 na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 14 grudnia 2010r. (sygn. akt: XVII AmC 2051/09).

Sąd w wyżej przywołanym wyroku uznał, iż zakwestionowane postanowienie stanowi niedozwolone postanowienie umowne w świetle 385¹ §1 k.c. Wskazana klauzula wprowadza dla spółki nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej, przez co wyklucza zagwarantowane w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. *o własności lokali* prawo właściciela do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Sąd uznał, iż przedmiotowe postanowienie uniemożliwia konsumentom będącym właścicielami lokali wykonywanie praw właścicielskich wynikających z przepisów ustawy o własności lokali. Z powyższym wiąże się zawarte w art. 12 ust. 2 powołanej ustawy prawo pobierania pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej, m.in. pokrycie wydatków itp. Konsumentom zostaje z góry narzucony sposób zagospodarowania tej części nieruchomości i rezygnacja z ewentualnych zysków powstałych z tytułu eksploatacji, bez prawa podejmowania decyzji w tym względzie.

W związku z powyższym Prezes UOKiK stwierdził, iż postanowienie z pkt I.3 sentencji może być tożsame z postanowieniem wpisanym do rejestru wskazanym powyżej,

tym samym może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

ad I. 4.

Postanowienie, o którym mowa w pkt I.4 niniejszego postanowienia:

Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się udzielić Deweloperowi – w umowie przenoszącej prawa – pełnomocnictwa do (...) reprezentowania Nabywcy przed osobami fizycznymi, organami osób prawnych, właściwym sądem, do składania oświadczeń woli, w tym wniosków wieczystoksięgowych, przy czym pełnomocnik może reprezentować obie strony umowy, może być tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru w brzmieniu:

- Strona Kupująca udziela Spółce pod firmą "NOWE OGRODY" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie pełnomocnictwa do reprezentowania i wykonywania prawa głosu na Zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej i podjęcia uchwał w sprawie Wyrażenia zgody na zniesienie współwłasności (podział nieruchomości) oraz zawarcie przez Sprzedającą Spółkę umowy współwłasności (podział nieruchomości) oraz wspólności prawa użytkowania wieczystego, o treści i na warunkach określonych w par.10 pkt 2)-9) powyżej (podział nieruchomości) oraz ustanowienia nieodpłatnych wzajemnych służebności przejazdu i przechodu w celu zapewnienia dojazdu do lokali niemieszkalnych wielostanowiskowych garaży, a ponadto w przedmiocie upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do wykonania wyżej wymienionych uchwał, w tym do składania w tym zakresie oświadczeń, wniosków, podań, odwołań, skarg oraz zażaleń, do odbioru i kwitowania odbioru dokumentów, korespondencji, reprezentowania wobec sądów powszechnych, organów administracji rządowej i samorządowej, osób prawnych i fizycznych, jak również do wszystkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do realizacji niniejszego pełnomocnictwa, wpisanym do rejestru dnia 6 sierpnia 2012r. pod numerem 3539 na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 14 grudnia 2010r. (sygn. akt: XVII AmC 2051/09), w zakresie, w którym w postanowieniu tym jest mowa o pełnomocnictwie do *reprezentowania wobec sądów powszechnych, organów administracji rządowej i samorządowej, osób prawnych i fizycznych;*

- § 8 ust. 2 - Kupujący na wypadek zawarcia Umowy Sprzedaży przez Spółkę działającą w charakterze pełnomocnika Kupujących lub przez dalszego pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie przez Spółkę (i pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży) udzielają Spółce pełnomocnictwa do reprezentowania ich w toku wszelkich postępowań (w tym w szczególności postępowań administracyjnych) dotyczących realizacji Inwestycji oraz uzyskania pozwoleń na użytkowanie. Kupujący nie będą wnosić jakichkolwiek roszczeń z tytułu toczących się prac budowlanych i postępowań, jak również zobowiązują się nie korzystać ze środków prawnych służących kwestionowaniu wydanych decyzji (w tym w szczególności odwołań, zażaleń, skarg o wznowienie postępowania itp.), wpisanym do rejestru dnia 25 kwietnia 2013r. pod numerem 4559 na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 30 września 2011r. (sygn. akt: XVII AmC 3876/10), w zakresie, w jakim mowa o udzieleniu Spółce pełnomocnictwa do reprezentowania nabywców w toku wszelkich postępowań.

Zdaniem SOKiK, powyższa klauzula rażąco narusza interesy konsumentów, poprzez naruszenie równowagi stron i pozbawienie ich prawa decydowania o własnych sprawach, a także wymuszanie pełnomocnictwa do reprezentowania nabywcy, przez co właściciel nie będzie miał możliwości dokonania swobodnego wyboru. Ponadto, zdaniem Sądu, reprezentowanie przez spółkę wszystkich nabywców nieruchomości oraz działanie w imieniu własnym, rodzi konflikt interesów. Jest to więc działanie nieetyczne, powodujące,

że taki pełnomocnik, dbając o interes jednej strony, może działać z pokrzywdzeniem drugiej. Zdaniem Sądu pełnomocnikowi przyznano zbyt dużo uprawnień, a celem był wyłącznie interes dewelopera, co zaburza równowagę stron stosunku zobowiązaniowego.

Z uwagi na powyższe, kwestionowane postanowienie może kształtować prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszać jego interesy. Wobec powyższego, postanowienie to może zatem być tożsame z ww. klauzulami wpisanymi do Rejestru.

ad I. 5.

W ocenie Prezesa UOKiK zapis, o którym mowa w pkt I.5. sentencji niniejszego postanowienia o treści:

-Wykonawca zastrzega sobie prawo zastosowania w trakcie realizacji budowy materiałów zastępczych nie pogarszających technologicznie stanu technicznego budynku oraz niepowiększających ustalonej ceny domu, może być tożsame z postanowieniem o treści:

- § 4 pkt 5 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” strony ustalają, że realizator uprawniony jest do dokonywania zmian w przedłożonym projekcie architektonicznym o ile okażą się one konieczne ze względu na realizację podmiotowej inwestycji, jeżeli wspomniane zmiany nie spowodują istotnego obniżenia standardu wykończenia inwestycji opisanego w § 2 pkt 3”, wpisanym do rejestru dnia 8 sierpnia 2011r. pod numerem 2475 na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 30 marca 2009r. (sygn. akt: XVII AmC 124/07).

Sąd Okręgowy w uzasadnieniu do tego wyroku uznał, że postanowienie to stanowi niedozwolone postanowienie umowne w świetle art. 385¹ § 1 k.c. W ocenie Sądu treść przedmiotowego postanowienia została sformułowana w sposób, który daje prawo wyłącznie pozwanej do jednostronnej zmiany dokumentacji projektowej (po zawarciu umowy), tj. do istotnych zmian dotyczących lokalu mieszkalnego co narusza podstawowe zasady stosunku zobowiązaniowego, kłóci się z dobrymi obyczajami i jest rażąco niekorzystne dla konsumenta. Konsument w rzeczywistości nie ma realnego wpływu na dokonywane zmiany inwestycyjno-budowlanych. Pozwana, powołując się jedynie na konieczność ze względu na realizację przedmiotowej inwestycji, może dokonywać wszelkich zmian, z zastrzeżeniem jedynie, że nie spowodują one istotnego obniżenia standardu wykończenia inwestycji. Zatem konsumentowi może zostać przedstawiony do odbioru lokal pozbawiony cech, które skłoniły go do zakupu tego konkretnego mieszkania, np. lokal o zupełnie innym rozkładzie pomieszczeń, bądź innym usytuowaniu, co więcej o obniżonym standardzie wykończenia. Takie ukształtowanie wzajemnych praw i obowiązków jest w ocenie Sądu sprzeczne z dobrymi obyczajami.

Konkludując, treść wyżej przywołanego postanowienia może mieścić się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru.

ad I. 6.

W ocenie organu ochrony konkurencji i konsumentów kwestionowany zapis:

-Wszelkie koszty związane z przeniesieniem praw, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu ponosi Kupujący, może być tożsame z postanowieniem o treści:

- Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądową, podatki itp.)(§ 10 wzorca), wpisanym do rejestru dnia 6 lipca 2012r. pod numerem 3365 na

podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 20 października 2011r. (sygn. akt: XVII AmC 1333/10).

W ocenie Sądu, zapis ten jest sprzeczny z dobrymi obyczajami i narusza interesy konsumentów, albowiem w sposób niejasny kształtuje koszty, które ma ponieść konsument w związku z zawarciem umowy. Katalog opisany w/w postanowieniach jest otwarty (tu: sformułowanie „wszelkie koszty”), co może narazić klienta dewelopera na koszty, którym nie powinien być obciążany, jak chociażby kosztami wypisu aktu notarialnego dla dewelopera. Dobry obyczaj wymaga, aby każda ze stron ponosiła tylko i wyłącznie koszty umowy zwyczajowo przyjęte lub wynikające z treści obowiązujących przepisów i nie można kosztów jednej strony przerzucać na drugą stronę, albowiem godzi to w jej interesy.

Z uwagi na powyższe, kwestionowane postanowienie może zostać uznane za tożsame z ww. klauzulą wpisaną do Rejestru.

Ad b) Uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów sformułowała definicję negatywną pojęcia zbiorowego interesu konsumentów, stanowiąc w art. 24 ust. 3 *uokik*, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. W świetle art. 1 ust. 1 *uokik* przyjąć należy, 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 SA w Warszawie z dnia 10 lipca 2008r., sygn. akt: VI ACa 306/08)⁶.

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 nieograniczonej liczbie potencjalnych konsumentów.*

W ocenie Prezesa UOKiK, praktyki zarzucane WPB mogły zatem dotyczyć wszystkich potencjalnych konsumentów, którzy chcieliby korzystać z usług deweloperskich oferowanych przez Spółkę na podstawie wzorców umownych: *Umowa deweloperska, Umowa nr .../13/A o sprzedaż lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu, Umowa nr .../13/SZ/K (sprzedaży budynku mieszkalnego jednorodzinnego)*. Oznacza to *de facto*, że za uprawdopodobniony należy uznać fakt, że przedmiotowe praktyki mogą dotyczyć nieokreślonego z góry kręgu adresatów, a zatem mogły naruszać zbiorowe interesy konsumentów.

⁶ D. Miąsik [w:] T. Skoczny (red.), *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów Komentarz*, Warszawa 2009, s. 962;

Na poparcie powyższego należy przytoczyć pogląd zaprezentowany przez Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z 13 stycznia 2009r., zgodnie z którym *jeżeli potencjalną daną praktyką przedsiębiorcy może być dotknięty każdy konsument w analogicznych okolicznościach, to ma miejsce naruszenie zbiorowych interesów* (sygn. akt: XVII Ama 26/08). Tak więc w rozpatrywanym stanie faktycznym, działania Spółki nie dotyczyły interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz uprawdopodobniono, że mogły wpływać niekorzystnie, w szczególności na ekonomiczne interesy potencjalnie nieokreślonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna, wspólna dla całej, licznej grupy ewentualnych kontrahentów przedsiębiorcy.

Jak już wcześniej wspomniano, zgodnie ze stanowiskiem doktryny, uprawdopodobnienie (*semiplena probatio*) pojmowane jako środek zastępczy dowodu w ścisłym znaczeniu, niedający pewności, ale wyłączne prawdopodobieństwo twierdzenia o jakimś fakcie, stanowi odstępstwo od ogólnej reguły dowodzenia stwierdzonych faktów na korzyść tej strony, której ustawa zezwala w określonym wypadku na uprawdopodobnienie faktu, na który się powołuje, zamiast udowadniania go. Jest to środek zwolniony z formalizmu zwykłego postępowania dowodowego, mający na celu przyspieszenie postępowania w sprawie.⁷ Mając tę okoliczność w szczególności na uwadze, Prezes UOKiK, w konsekwencji przyjęcia zobowiązania przedsiębiorcy, zastosował przepis art. 243 k.p.c. w związku z art. 84 *uokik* stanowiący, iż *zachowanie szczegółowych przepisów o postępowaniu dowodowym nie jest konieczne, ilekroć ustawa przewiduje uprawdopodobnienie zamiast dowodu*.

W przypadku uprawdopodobnienia bezprawności organ odstępuje od udowodnienia określonych faktów na korzyść przedsiębiorcy. Prezes UOKiK zgromadził w niniejszej sprawie informacje i dokumenty pozwalające uznać za uprawdopodobnione, że Spółka naruszyła przepis art. 24 ust. 1 pkt 1 *uokik*.

Ad c) Złożenie zobowiązania przez przedsiębiorcę

Oprócz uprawdopodobnienia wyżej omówionych przesłanek, warunkiem pozwalającym na wydanie decyzji zobowiązującej przez Prezesa UOKiK jest zobowiązanie się przez przedsiębiorcę do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom. Zobowiązanie przedsiębiorcy stanowi jednostronny akt woli, który w sytuacji wydania decyzji na podstawie art. 28 ust.1 *uokik* staje się obowiązkiem prawnym.⁸

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, WPB zobowiązała się do wykonania działań zmierzających do zapobieżenia zarzucanym przez Prezesa UOKiK naruszeniom zbiorowych interesów konsumentów polegających na:

1. dokonaniu zmian we wzorcach umów: *Umowa deweloperska, Umowa nr .../13/A o sprzedaż lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu,*

⁷ T. Demendecki, Komentarz do art. 243 Kodeksu postępowania cywilnego, Lex online 2012;

⁸ M. Sieradzka [w:] K. Kohutek, M. Sieradzka, *Ustawa (...)*, op. cit., s. 681-682;

Umowa nr .../13/SZ/K (sprzedaży budynku mieszkalnego jednorodzinne) polegających na:

- a. całkowitym usunięciu postanowienia o treści: *Nabywca ma prawo do przeniesienia na piśmie na osobę trzecią swoich praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy za uprzednią zgodą i na warunkach określonych przez Dewelopera,*
 - b. całkowitym usunięciu postanowienia o treści: *W przypadku niewykonania tego obowiązku przesyłka zaadresowana i wysłana na adres podany w komparycji niniejszej umowy będzie traktowana ze skutkiem doręczenia,*
 - c. całkowitym usunięciu postanowienia o treści: *Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na nieodpłatne zamieszczenie logo WPB S.A. na elewacji budynku, w którym znajdować się będzie przedmiotowy lokal, przez czas nieoznaczony, przy czym zobowiązuje się powyższą zgodę powtórzyć w umowie przeniesienia prawa,*
 - d. całkowitym usunięciu postanowienia o treści: *Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się udzielić Deweloperowi – w umowie przenoszącej prawa – do pełnomocnictwa do (...) reprezentowania nabywcy przed osobami fizycznymi, organami osób prawnych, właściwym sądem, do składania oświadczeń woli, w tym wniosków wieczystoksięgowych, przy czym pełnomocnik może reprezentować obie strony umowy,*
 - e. całkowitym usunięciu postanowienia o treści: *Wykonawca zastrzega sobie prawo zastosowania w trakcie realizacji budowy materiałów zastępczych nie pogarszających technologicznie stanu technicznego budynku oraz niepowiększających ustalonej ceny domu,*
 - f. zmianie postanowienia o treści: *Wszelkie koszty związane z przeniesieniem praw, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu ponosi Kupujący, poprzez jego usunięcie i zastąpienie postanowieniem: Koszty związane z przeniesieniem praw, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, na które składają się taksa notarialna, koszt wypisów akt dla Kupującego oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym ponosi Kupujący. Koszt sporządzenia wypisu aktu notarialnego dla Dewelopera ponosi Deweloper,*
2. wystąpieniu do wszystkich konsumentów, z którymi zostały zawarte umowy w oparciu o wzorce *Umowa deweloperska, Umowa nr .../13/A o sprzedaż lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu, Umowa nr .../13/SZ/K (sprzedaży budynku mieszkalnego jednorodzinne)* zawierające kwestionowane postanowienia, z ofertą zawarcia aneksów do tych umów, we właściwej pisemnej lub notarialnej formie, usuwających z treści kwestionowane postanowienia lub zmieniających ich brzmienie w sposób opisany w punkcie powyżej.

Wobec powyższego należy stwierdzić, iż przesłanka złożenia przez przedsiębiorcę wniosku o wydanie decyzji w trybie art. 28 *uokik* została spełniona.

Ad d) Uznanie przez Prezesa UOKiK za celowe nałożenie obowiązku wykonania przedłożonych przez przedsiębiorcę zobowiązań

Wobec faktu złożenia przez WPB stosownego zobowiązania, w pierwszym piśmie po wszczęciu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, Prezes UOKiK uznał za zasadne przyjęcie zobowiązania jak w pkt I sentencji niniejszej decyzji. Wskazać należy, iż zaproponowane przez przedsiębiorcę zobowiązanie doprowadzi do całkowitego wyeliminowania naruszeń wobec konsumentów, a jednocześnie pozwoli na

skrócenie postępowania dowodowego. Stąd wniosek o wydanie decyzji zobowiązującej należało uwzględnić.

Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie I sentencji decyzji.

Ad II. Obowiązek składania informacji o stopniu realizacji zobowiązania

Stosownie do art. 28 ust. 3 *uokik* elementem obligatoryjnym decyzji zobowiązującej jest nałożenie przez Prezesa UOKiK obowiązku składania w terminie wyznaczonym przez organ ochrony konsumentów informacji o stopniu realizacji zobowiązań, m.in. w formie sprawozdania z wykonania nałożonego zobowiązania. Nałożenie zaś obowiązku sprawozdawczego zwalnia Prezesa UOKiK z konieczności monitorowania zachowań przedsiębiorcy⁹, a pozwala skoncentrować się na efekcie końcowym realizacji zobowiązań, jakim jest sprawozdanie. Spółka powinna zatem **w terminie do 31 sierpnia 2014r. przedłożyć stosowne sprawozdanie**, przy czym sprawozdanie to powinno zawierać:

- wzorce *Umowy deweloperskiej, Umowy nr .../13/A o sprzedaż lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu, Umowy nr .../13/SZ/K sprzedaży budynku mieszkalnego jednorodzinnego* po stosownych zmianach,
- kopie 2 umów zawartych w oparciu o zmienione w/w wzorce umowne;
- poświadczony kserokopie propozycji zawarcia aneksów wystosowanych do konsumentów, z którymi zawarto umowy w oparciu o wzorce zawierające kwestionowane postanowienia umowne (wraz z potwierdzeniami nadania);
- listę wszystkich konsumentów, którzy skorzystali ze zmiany umowy zawartej w oparciu o ww. wzorce;
- kopie 3 podpisanych aneksów do umów, o ile takie zostaną zawarte.

Wyznaczony na złożenie sprawozdania termin do 31 sierpnia 2014r. jest terminem odpowiednim, wystarczającym do wykonania nałożonego obowiązku.

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

Ad. III. Przesłanki umorzenia postępowania

Zgodnie z art. 83 *uokik*, w sprawach nieuregulowanych niniejszą ustawą, do postępowania przed Prezesem UOKiK stosuje się przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego. Przepis art. 105 §1 kodeksu postępowania administracyjnego stanowi mianowicie, że organ administracji państwowej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania, gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe. Bezprzedmiotowość, czyli brak przedmiotu postępowania administracyjnego oznacza, że brak któregoś z elementów materialnego stosunku prawnego, a wobec tego nie można wydać decyzji załatwiającej sprawę przez rozstrzygnięcie jej co do istoty.¹⁰

Bezprzedmiotowość postępowania wynikać będzie z kilku różnych przyczyn, które podzielić można na podmiotowe oraz przedmiotowe.¹¹ Przyczyny te mogą powstać na skutek faktów naturalnych, bądź na skutek zdarzeń prawnych.

⁹ D. Miąsik, [w:] T. Skoczny (red.), *Ustawa (...)*, op. cit., s. 1055;

¹⁰ J. Brokowski [w:] B. Adamiak, J. Borkowski *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 498.

¹¹ Ibidem, s.498.

W toku niniejszego postępowania, Prezes UOKiK doszedł do przekonania, iż kwestionowane postanowienie o treści: *Wykonawca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej: a) za zwłokę w oddaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,01% wpłaconej kwoty, za każdy dzień zwłoki (...), b) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi w wysokości 0,01% wartości wadliwego elementu za każdy dzień zwłoki, licząc od dnia uzgodnionego terminu na usunięcie wad - przy czym łączna wysokość kar z powyższych tytułów nie może przekroczyć 5% wartości przedmiotu umowy, nie jest tożsame z następującymi postanowieniami:*

- **Suma tak naliczonych kar nie może przekroczyć 3% ceny sprzedaży brutto lokalu przedmiotu umowy**, wpisanym do rejestru dnia 7 maja 2008r. pod numerem **1398** na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 28 grudnia 2007r. (sygn. akt: XVII AmC 98/07),

- **W przypadku zwłoki w wybudowaniu lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy, Kupującemu przysługuje prawo do naliczenia kar umownych w wysokości 0,1% ceny o której mowa w § 3 ust. 1 za każdy tydzień opóźnienia, jednak nie więcej niż 5%**, wpisanym do rejestru dnia 1 lipca 2009r. pod numerem **1644** na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 24 marca 2009r. (sygn. akt: XVII AmC 323/08).

W uzasadnieniu do wyroku (sygn. akt XVII AmC 323/08) Sąd stwierdził, iż zakwestionowane postanowienie prowadzi do istotnego ograniczenia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego z tytułu nieterminowego wykonania zobowiązania. W ocenie Sądu postanowienia wyłączające lub istotnie ograniczające odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania stanowią zawsze, bez względu na okoliczności, niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385¹ k.c.

Jednakże, Prezes UOKiK zauważył we wzorcu umownym postanowienie umowne wskazujące, iż w przypadku gdy szkoda poniesiona przez stronę uprawnioną do żądania kary umownej będzie wyższa od zastrzeżonej kary umownej, to strona ta jest również uprawniona do dochodzenia od drugiej strony odszkodowania uzupełniającego. Zapis taki niweluje zatem szkodliwość kwestionowanego pierwotnie postanowienia.

Skoro zatem podstawą do wszczęcia postępowania przed Prezesem UOKiK było podejrzenie istnienia tożsamości pomiędzy badanymi klauzulami, a w toku postępowania stwierdzono jej brak – odpadła więc przesłanka materialna przedmiotu postępowania w tym zakresie, czyli wystąpiła bezprzedmiotowość postępowania odnośnie tegoż zarzutu, w konsekwencji czego należało umorzyć postępowanie w tym zakresie.

W związku z powyższym Prezes UOKiK postanowił w drodze decyzji umorzyć postępowanie odnośnie zapisu, o którym mowa w pkt III sentencji decyzji.

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

Jednocześnie poucza się, że na podstawie art. 81 ust. 1 *uokik* w związku z art. 478²⁸ §2 k.p.c. **od niniejszej decyzji przysługuje Stronie odwołanie** do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **za pośrednictwem** Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Bydgoszczy w terminie **dwutygodniowym** od dnia jej doręczenia.

*Z up. Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury w Bydgoszczy
Dorota Karczevska*

Otrzymują:

1. Radca prawny

Legalexpert Adwokaci & Radcy Prawni Kosakowski Markiewicz Spółka Partnerska

ul. Kajki 7/8

10 – 546 Olsztyn

2. a/a.