



**RGD. 61-30/13/14/MW/WW**

Gdańsk, dnia 23 grudnia 2014 r.

### **DECYZJA RGD.25/2014**

Stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 ze zmianami) oraz § 2 pkt 4 i § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. z 2009 r., Nr 107, poz. 887)

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów:

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 ze zmianami), po uprawdopodobnieniu stosowania przez przedsiębiorcę: Mariusza Czapiewskiego, zamieszkałego w Somoninie, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Budowlane „MARGO” Mariusz Czapiewski, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu w następujących wzorcach umów:

1) *Umowa deweloperska* (akt notarialny), postanowień o treści:

- a) „W trakcie realizacji Umowy Deweloper może, w zakresie, uzasadnionym względami technicznymi lub ekonomicznymi, wprowadzić zamienne rozwiązania projektowe, dotyczące również architektury zewnętrznej i zieleni, jeśli nie spowoduje to pogorszenia określonego standardu”,
- b) „Umowa Przeniesienia Własności zawarta zostanie w dacie i miejscu (Kancelaria Notarialna) wskazanych przez Dewelopera”,
- c) „Koszty związane z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności, w tym koszty wypisów oraz opłat sądowych ponosi Nabywca”,
- d) „Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądowi powszechnemu właściwemu miejscowo dla miasta Gdyni”,

2) *Umowa rezerwacyjna*, postanowienia o treści:

„Wszelkie spory wynikające z postanowień niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla miasta Gdańska”,

uznanych za postanowienia niedozwolone i wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r., poz. 101 ze zmianami),

oraz po złożeniu zobowiązania przez przedsiębiorcę: Mariusza Czapiewskiego, zamieszkałego w Somoninie, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Budowlane „MARGO” Mariusz Czapiewski, do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom zbiorowych interesów konsumentów polegających na:

- A) usunięciu z wzorca *Umowa deweloperska* (akt notarialny), postanowienia wskazanego w punkcie I. 1) a) sentencji decyzji,
- B) zmianie we wzorcu *Umowa deweloperska* (akt notarialny), postanowień wskazanych w punkcie I. 1) b) i c) sentencji decyzji poprzez nadanie im brzmienia:
  - „Strony zgodnie ustalają, że Umowa Przeniesienia Własności zawarta zostanie w Kancelarii Notarialnej Notariusza ..... położonej w ..... przy ul. ...., w terminie wskazanym przez Dewelopera i uzgodnionym z Nabywcą. Koszty związane z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności, w tym koszty wpisów dla Nabywcy oraz opłat sądowych ponosi Nabywca. Koszty wpisu aktu notarialnego dla Dewelopera ponosi Deweloper”,
- C) zmianie we wzorcu *Umowa deweloperska* (akt notarialny), postanowienia wskazanego w punkcie I. 1) d) sentencji decyzji poprzez nadanie mu brzmienia:
  - „Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu właściwemu sądowi powszechnemu”.
- D) zmianie we wzorcu *Umowa rezerwacyjna*, postanowienia wskazanego w punkcie I. 2) sentencji decyzji poprzez nadanie mu brzmienia:
  - „Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu właściwemu sądowi powszechnemu”.
- E) przedłożeniu konsumentom projektów aneksów do umów istniejących już w obrocie prawnym (aktualnie obowiązujących), uwzględniających treść złożonego zobowiązania,

nakłada się na przedsiębiorcę: Mariusza Czapiewskiego, zamieszkałego w Somoninie, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Budowlane „MARGO” Mariusz Czapiewski **obowiązek** wykonania zobowiązań, o których mowa w punkcie I. A - I. E sentencji decyzji do dnia 31 stycznia 2015 r.

- II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 ze zmianami), nakłada się na przedsiębiorcę: Mariusza Czapiewskiego, zamieszkałego w Somoninie, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Budowlane „MARGO” Mariusz Czapiewski, obowiązek przedłożenia, w terminie do dnia 2 marca 2015 r. informacji i dokumentów potwierdzających wykonanie zobowiązania, o którym mowa w punkcie I. A - I. E sentencji decyzji, tj.:



- 1) przekazania wzorca *Umowy deweloperskiej* (akt notarialny) i *Umowy rezerwacyjnej*, zmienionych zgodnie z przyjętym zobowiązaniem, o którym mowa w punkcie I. A - I. D sentencji decyzji,
  - 2) przekazania projektów aneksów do umów zawartych z konsumentami w oparciu o zakwestionowane wzorce umowy, uwzględniających zmiany umowy zgodnie z treścią złożonego zobowiązania oraz przekazania przykładowych trzech pism kierowanych do konsumentów wraz z dowodami ich nadania, potwierdzającymi doręczenie dotychczasowym klientom propozycji podpisania aneksu, celem wykazania realizacji zobowiązania, o którym mowa w punkcie I. E sentencji decyzji.
- III. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 ze zmianami), uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i art. 24 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy, działania przedsiębiorcy: Mariusza Czapiewskiego, zamieszkałego w Somoninie, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Budowlane „MARGO” Mariusz Czapiewski, polegające na stosowaniu we wzorcu umowy pn. *Umowa nr /.../2013 - Umowa przedwstępna*, postanowień o treści:
- a) „Za dzień wykonania Umowy przez Inwestora uważa się dzień zgłoszenia Kupującemu gotowości do wydania Przedmiotu Umowy”,
  - b) „W przypadku nie stawienia się Kupującego celem dokonania odbioru Przedmiotu Umowy i nieusprawiedliwionej nieobecności Kupującego, mimo wyznaczenia daty odbioru, Inwestor ma prawo dokonać odbioru jednostronnego Przedmiotu Umowy, sporządzając na tą okoliczność protokół i podpisując go jednostronnie. Protokół taki zostanie przesłany listem poleconym Kupującemu”,
  - c) „Przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta przed notariuszem wskazanym przez Inwestora”,
  - d) „Wszelkie koszty związane z zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży oraz ustanowieniem odrębnej własności lokali, takie jak w szczególności koszty usług notarialnych, podatki związane ze sprzedażą, wszelkie koszty sądowe związane z wpisem do ksiąg wieczystych obciążają Kupującego”,
  - e) „6. Strony zgodnie postanawiają, iż w sytuacji, gdy zaistnieje trwała niemożliwość realizacji inwestycji, niniejsza Umowa ulega rozwiązaniu. 7. W sytuacji określonej w ust. 6 Inwestor zwróci Kupującemu wpłaconą w wykonaniu niniejszej umowy kwotę w jej nominalnej wysokości. Zwrot powinien nastąpić w terminie 3 miesięcy od daty pisemnego stwierdzenia przez Inwestora, że niniejsza Umowa ulega rozwiązaniu”,
  - f) „Ewentualne spory mogące wynikać z realizacji niniejszej Umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądowi powszechnemu właściwemu miejscowo dla miasta Gdańska”,

uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r., poz. 101 z późniejszymi zmianami),



i stwierdza się zaniechanie stosowania tej praktyki z dniem 26 kwietnia 2012 r.

- IV. Na podstawie art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz. 267 z późniejszą zmianą), w związku z art. 83 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 z późniejszymi zmianami), w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko przedsiębiorcy: Mariuszowi Czapiewskiemu, zamieszkałemu w Somoninie, prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Budowlane „MARGO” Mariusz Czapiewski, umarza się postępowanie w sprawie stosowania przez przedsiębiorcę praktyki określonej w art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, a polegającej na stosowaniu we wzorcu umowy zatytułowanym: *Umowa deweloperska* (akt notarialny) postanowienia o treści:

„W przypadku niezachowania przez Nabywcę terminów płatności, [...], Deweloperowi przysługują odsetki w wysokości odsetek ustawowych od rat za każdy dzień opóźnienia [...], w zw. z postanowieniem: „ [...] w przypadku zwłoki Dewelopera w zgłoszeniu gotowości do sporządzenia odbioru Lokalu [...], Nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,01 % Ceny, określonej w § 7 ust. 1 za każdy dzień zwłoki”.

- V. Na podstawie art. 77 ust. 1 i art. 80 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zmianami) oraz na podstawie art. 263 § 1 i art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 267 z późniejszą zmianą), w związku z art. 83 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, postanawia się obciążyć przedsiębiorcę: Mariusza Czapiewskiego, zamieszkałego w Somoninie, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Budowlane „MARGO” Mariusz Czapiewski, kosztami postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, które kończy niniejsza decyzja administracyjna, w kwocie 13,30 zł (słownie: trzynaście złotych 30/100), i zobowiązuje do ich zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

### UZASADNIENIE

- [1] W dniu 10 maja 2013 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wszczął postępowanie wyjaśniające w sprawie wstępnego ustalenia, czy działania wybranych przedsiębiorców prowadzących działalność deweloperską na obszarze właściwości Delegatury UOKiK w Gdańsku, uzasadniają wszczęcie postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Postępowanie wyjaśniające toczyło się w związku z prowadzonym przez Prezesa Urzędu ogólnopolskim badaniem działań deweloperów, w którym kontroli poddano stosowane przez tych przedsiębiorców wzorce umów, jak i stopień przestrzegania przez deweloperów przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377 - dalej ustawa deweloperska).
- [2] W toku postępowania wyjaśniającego kontrolą objęto m.in. podejmowane działania i wzorce umów stosowane przez przedsiębiorcę: Mariusza Czapiew-



skiego, zamieszkałego w Somoninie, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Mariusz Czapiewski Przedsiębiorstwo Budowlane „MARGO” Mariusz Czapiewski (zwanego dalej: MARGO, przedsiębiorcą lub zamiennie deweloperem).

- [3] Prezes Urzędu, w postępowaniu wyjaśniającym ustalił, że przedsiębiorca w zakresie działalności deweloperskiej stosuje m.in. wzorce umów pod nazwami: *Umowa deweloperska (akt notarialny)*, *Umowa rezerwacyjna*, *Umowa nr/.../2013 - Umowa przedwstępna*. Analiza przedłożonych przez MARGO wzorców umów, a także złożonych wyjaśnień wykazała, że niektóre z postanowień zawartych w tych wzorcach umownych, stosowanych przez dewelopera w obrocie z konsumentami, mogą pozostawać w sprzeczności z art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.
- [4] Mając na uwadze dokonane ustalenia, Prezes Urzędu wszczął przeciwko MARGO, w dniu 28 listopada 2013 r., postępowanie w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu we wzorcach umów postanowień uznanych za postanowienia niedozwolone i wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Ponadto, Prezes Urzędu postawił deweloperowi zarzut stosowania we wzorcu umowy zatytułowanym *Umowa deweloperska (akt notarialny)* postanowienia sprzecznego z zasadą wyrażoną w art. 25 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377), co mogło stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.
- [5] Ustosunkowując się do postawionych zarzutów, przedsiębiorca w piśmie z dnia 16 grudnia 2013 r., stanowiącym odpowiedź na zawiadomienie o wszczęciu postępowania, oświadczył, iż już nie stosuje wzorca pod nazwą *Umowa nr/.../2013 - Umowa przedwstępna*, a zakwestionowane przez Państwa klauzule zostały z tej umowy usunięte jeszcze przed zaprzestaniem korzystania z tego wzoru.

Ponadto w piśmie kierowanym do Prezesa Urzędu dnia 4 września 2014 r. przedsiębiorca oświadczył, iż ww. wzorzec umowy został wycofany ze stosowania w dniu 26 kwietnia 2012 roku, to jest przed wejściem w życie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego [...].

Deweloper odnosząc się do zarzutu stosowania we wzorcu umownym *Umowa deweloperska (akt notarialny)* niedozwolonych postanowień, wyraził gotowość do podjęcia działań zmierzających do wyeliminowania naruszeń przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (pismo przedsiębiorcy z dnia 16 grudnia 2013 r.) poprzez usunięcie, bądź zmianę zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień.

Ponadto w piśmie z dnia 3 października 2014 r. (w nawiązaniu do wcześniej udzielonych odpowiedzi z dnia 16 grudnia 2013 r. i z dnia 4 września 2014 r.) przedsiębiorca oświadczył, iż w nazewnictwie Umowy przedwstępnej *nastąpiła pomyłka pisarska, umowa powinna być oznaczona jako, Umowa nr /.../2012 a nie jak wpisano Umowa nr /.../2013*.





W odpowiedzi z dnia 4 września 2014 r. został powielony błąd w oznaczeniu umowy przedwstępnej, oznaczony jako Umowa nr /.../2013. Właściwe oznaczenie powinno być: Umowa nr /.../2012.

Ponadto w tym samym wystąpieniu przedsiębiorca poinformował, że zostanie także usunięte zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienie zawarte we wzorcu *Umowa rezerwacyjna*.

Natomiast w kwestii zakwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowienia zawartego we wzorcu umownym *Umowa deweloperska* (akt notarialny) dot. zasad pobierania przez MARGO odsetek ustawowych w przypadku niezachowania przez nabywcę terminów płatności, przedsiębiorca w odpowiedzi z dnia 16 grudnia 2013 r. wskazał m.in., iż to postanowienie nie narusza *przepisu art. 25 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*. [...]. *Niewątpliwie celem tego przepisu jest uregulowanie sytuacji, w której w końcowym obrachunku, kwota odsetek (a nie ich nominalna wysokość jako wielkość wyrażona procentowo), winna nie być niższa od kwoty kary umownej (a nie jej wielkości wyrażonej procentowo). Należy pamiętać, iż w przypadku odsetek należnych Deweloperowi w razie opóźnienia Nabywcy w zapłacie, podstawą obliczenia tych odsetek nie będzie cała Cena, a wysokość poszczególnych rat Ceny. Natomiast w przypadku kary umownej należnej Nabywcy w razie zwłoki w wydaniu Lokalu, podstawą ustalenia jej wysokości zawsze będzie pełna wysokość Ceny, niezależnie od skali i zakresu takiego opóźnienia. Mając na uwadze wysokość poszczególnych rat, które jak wiadomo wynosić mogą od 10% do 25 % Ceny - właśnie z uwagi na niższą podstawę ustalenia kwoty odsetek, ich końcowa wysokość z reguły będzie niższa od kwoty kary umownej należnej Nabywcy nawet w przypadku niewielkiego opóźnienia w wydaniu lokalu. Powyższe będzie następstwem wielokrotnie wyższej podstawy naliczenia kary umownej (cała Cena), od podstawy ustalenia odsetek (rata Ceny). Wynik obliczenia tych wielkości dawać będzie kwotę ekwiwalentną i nie naruszającą przepisu art. 25 w/w ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.*

Przy piśmie MARGO z dnia 4 września 2014 r., przedsiębiorca podtrzymał dotychczas złożoną argumentację w tej kwestii oraz przedstawił *symulację rozliczenia kar umownych dla obu stron* [...], podając następujący przykład:

1. Wartość umowy - 300 000 zł brutto,
2. Wysokość raty: 25% z 300 000 zł - 75 000 zł,
3. W przypadku spóźnienia Nabywcy w zapłacie raty o 30 dni:
  - kwota odsetek ustawowych wyniesie - 828,08 zł,
4. W przypadku opóźnienia Dewelopera w przekazaniu lokalu o 30 dni:
  - kara umowna wyniesie  $300\ 000\ \text{zł} \times 0,01\ \% = 30\ \text{zł} \times 30\ \text{dni} = 900\ \text{zł}$ .

*W przypadku takiego samego opóźnienia wynik obliczenia jest korzystniejszy dla Nabywcy.*

**MAJĄC NA UWADZE ZEBRANY MATERIAŁ DOWODOWY, PREZES URZĘDU USTALIŁ, CO NASTĘPUJE:**



- [6] Mariusz Czapiewski, zamieszkały w Somoninie prowadzący od dnia 1 marca 1991 r. działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Budowlane „MARGO” Mariusz Czapiewski wpisany jest do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej i posiada nr REGON - 190504316 oraz nr NIP - 5890004401.
- [7] Przedmiot działalności przedsiębiorcy obejmuje przede wszystkim realizację projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. W ramach realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego, przedsiębiorca zawierał z konsumentami umowy z wykorzystaniem następujących wzorców umów: *Umowa deweloperska* (akt notarialny), *Umowa rezerwacyjna*, *Umowa nr/.../2013 - Umowa przedwstępna*. Za ustaleniem takim przemawia fakt, iż przedłożone przez dewelopera dokumenty wykorzystywane do zawierania umów z konsumentami, spełniają kryteria pozwalające na ich klasyfikację jako wzorce umowy, tj. charakteryzują się następującymi cechami: są jednostronnie przygotowane przez przedsiębiorcę w celu masowego zawierania umów w obrocie konsumenckim; stanowią zbiór postanowień umowy obejmujących powtarzalne stany faktyczne; określają w sposób jednolity treść zawieranych w przyszłości umów; nie zawierają indywidualizujących danych w celu określenia podmiotu lub przedmiotu umowy i tym samym przeznaczone są na użytek przyszłych umów<sup>1</sup>.
- [8] We wzorcu umowy: *Umowa deweloperska* (akt notarialny), przedsiębiorca stosował postanowienia o treści:
- „W trakcie realizacji Umowy Deweloper może w zakresie, uzasadnionym względami technicznymi lub ekonomicznymi, wprowadzić zamiennie rozwiązania projektowe, dotyczące również architektury zewnętrznej i zieleni, jeśli nie spowoduje to pogorszenia określonego standardu”,
  - „Umowa Przeniesienia Własności zawarta zostanie w dacie i miejscu (Kancelaria Notarialna) wskazanych przez Dewelopera”,
  - „Koszty związane z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności, w tym koszty wypisów oraz opłat sądowych ponosi Nabywca”,
  - „Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądowi powszechnemu właściwemu dla miasta Gdyni”,
  - „W przypadku niezachowania przez Nabywcę terminów płatności, [...] Deweloperowi przysługują odsetki w wysokości odsetek ustawowych od rat za każdy dzień opóźnienia [...] w zw. z postanowieniem: „[...] w przypadku zwłoki Dewelopera w zgłoszeniu gotowości do sporządzenia odbioru Lokalu [...] Nabywcy przysługuje kara umowna za każdy dzień zwłoki”,
  - „W przypadku niezachowania przez Nabywcę terminów płatności, [...], Deweloperowi przysługują odsetki w wysokości odsetek ustawowych od rat za każdy dzień opóźnienia [...], w zw. z postanowieniem: „[...] w przypadku zwłoki Dewelopera w zgłoszeniu gotowości do sporządzenia odbioru Lo-

---

<sup>1</sup> Por. Ł. Wroński, *Umowa deweloperska jako wzór umowy* [w:] A. Szymańczyk (red.), *Umowa deweloperska w praktyce*, Warszawa 2014, s. 60.



kalu [...], Nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,01 % Ceny, określonej w § 7 ust. 1 za każdy dzień zwłoki”.

[9] We wzorcu umowy: *Umowa rezerwacyjna*, przedsiębiorca stosował postanowienie o treści:

- „Wszelkie spory wynikające z postanowień niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla miasta Gdańsk”.

[10] We wzorcu umowy: *Umowa nr/.../2013 - Umowa przedwstępna*, przedsiębiorca stosował postanowienia o treści:

- „Za dzień wykonania Umowy przez Inwestora uważa się dzień zgłoszenia Kupującemu gotowości do wydania Przedmiotu Umowy”,
- „W przypadku niestawienia się Kupującego celem dokonania odbioru Przedmiotu Umowy i nieusprawiedliwionej nieobecności Kupującego, mimo wyznaczenia daty odbioru, Inwestor ma prawo dokonać odbioru jednostronnego Przedmiotu Umowy, sporządzając na tą okoliczność protokół i podpisując go jednostronnie. Protokół taki zostanie przesłany listem poleconym Kupującemu”,
- „Przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta przed notariuszem wskazanym przez Inwestora”,
- „Wszelkie koszty związane z zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży oraz ustanowieniem odrębnej własności lokali, takie jak w szczególności koszty usług notarialnych, podatki związane ze sprzedażą, wszelkie koszty sądowe związane z wpisem o ksiąg wieczystych obciążają Kupującego”,
- „6. Strony zgodnie postanawiają, iż w sytuacji, gdy zaistnieje trwała niemożliwość realizacji inwestycji, niniejsza Umowa ulega rozwiązaniu. 7. W sytuacji określonej w ust.6 Inwestor zwróci Kupującemu wpłaconą w wykonaniu niniejszej umowy kwotę w jej nominalnej wysokości. Zwrot powinien nastąpić w terminie 3 miesięcy od daty pisemnego stwierdzenia przez Inwestora, że niniejsza Umowa ulega rozwiązaniu”,
- „Ewentualne spory mogące wynikać z realizacji niniejszej Umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądowi powszechnego właściwemu dla miasta Gdańsk”.

[11] Wykorzystywane przez Dewelopera wzorce umowy zawierają postanowienia, które zdaniem Prezesa Urzędu, mogły zostać uznane za tożsame z postanowieniami niedozwolonymi i wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (zwany dalej rejestrem), o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r., poz. 101 z późniejszymi zmianami), w tym m.in. z następującymi postanowieniami:

- „Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań” (wyrok SOKiK z dnia 10 października 2010 r., sygn. akt: XVII AmC 47/03, pozycja w rejestrze 234),
- „Strony zgodnie postanawiają, iż Spółka odpowiedzialna jest za organizację procesu sprzedaży i tym samym przysługuje jej prawo wskazania szczegółowego terminu oraz miejsca (Kancelarii Notarialnej) zawarcia





Umowy Sprzedaży, o czym Spółka zobowiązana jest powiadomić Nabywcę z 14 dniowym wyprzedzeniem” (wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt: XVII AmC 2051/09, pozycja w rejestrze 3529),

- „Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.)” (wyrok SOKiK z dnia 20 października 2011 r., sygn. akt: XVII AmC 1333/10, pozycja w rejestrze 3365),
- „Do rozstrzygania sporów wynikających z tej umowy właściwe będą sądy powszechne w Łodzi” (wyrok SOKiK z dnia 27 marca 2006 r., sygn. akt: XVII AmC 39/04, pozycja w rejestrze 772),
- „Za dzień wykonania umowy przez Inwestora w zakresie wybudowania lokalu uważa się dzień wyznaczony na termin odbioru w zgłoszeniu o gotowości do odbioru. Z chwilą sporządzenia protokołu odbioru przyjmuje się, że Kupujący dokonał odbioru, a Inwestor wypełnił swoje zobowiązanie będące przedmiotem niniejszej umowy. Sporządzenie protokołu odbioru z uwagami nie uchybia wykonaniu zobowiązania z niniejszej umowy” (wyrok SOKiK z dnia 15 sierpnia 2008 r., sygn. akt: XVII AmC 276/07, pozycja w rejestrze 1782),
- „Niesprawiedliwione niestawiennictwo Kupującego w wyznaczonym terminie, upoważnia Sprzedającego do dokonania jednostronnego odbioru technicznego, z którego Sprzedający sporządzi protokół, którego jeden egzemplarz przesyła Kupującemu” (wyrok SOKiK z dnia 17 października 2011 r., sygn. akt: XVII AmC 2159/10, pozycja w rejestrze 2861),
- „Jeżeli skutkiem okoliczności o których mowa w ust. 2 istnieje trwała niemożliwość realizacji inwestycji, umowa niniejsza ulega rozwiązaniu, a wpłacone kwoty zostaną zwrócone w ciągu 90 dni od rozwiązania umowy bez odliczania lub zapłaty kar umownych przewidzianych umową” (wyrok SOKiK z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt: XVII AmC 262/07, pozycja w rejestrze 1417),
- „Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez właściwy sąd w Poznaniu” (wyrok SOKiK z dnia 23 września 2004 r., sygn. akt: XVII AmC 51/03, pozycja w rejestrze 691),
- „W przypadku nie stawienia się kupującego w wyznaczonym terminie sprzedający może dokonać odbioru jednostronnego sporządzając protokół odbioru stwierdzający zakres wykonania przedmiotu umowy i stan techniczny lokalu” (wyrok SOKiK z dnia z dnia 26 stycznia 2012 r., sygn. akt: XVII Amc 3233/10, pozycja w rejestrze 3330),
- „Niestawienie się kupującego do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w trybie ustalonym w ust. 3 upoważnia Sprzedającego do dokonania odbioru jednostronnego, którego wyniki wiążą obie strony umowy. Protokół sporządzony w ten sposób Sprzedający przesyła Kupującemu” (wyrok SOKiK z dnia 2 sierpnia 2012 r., sygn. akt XVII AmC 380/12, pozycja w rejestrze 4280),
- „W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, sprzedający dokona samodzielnie przedmiotu umowy i będzie to



jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury” (wyrok SOKiK z dnia 22 listopada 2004 r., sygn. akt XVII AmC 55/03, pozycja w rejestrze 364).

## W OPARCIU O USTALONY STAN FAKTYCZNY PREZES URZĘDU ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE.

### INTERES PUBLICZNY

- [12] Podstawowym warunkiem determinującym rozstrzygnięcie sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest uprzednie ustalenie, czy na skutek działań przedsiębiorcy zagrożony został interes publicznoprawny. Stosownie bowiem do art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zasadniczym jej celem jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Interpretacja pojęcia interesu publicznoprawnego, wymaga odniesienia do ukształtowanego w tym zakresie orzecznictwa, zgodnie z którym naruszenie interesu publicznoprawnego ma miejsce, gdy skutkami działań sprzecznych z przepisami prawa dotknięty został „szerszy krąg uczestników rynku”, a także, gdy działania te wywołują na rynku inne niekorzystne zjawiska (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 2008 r., III SK 40/07). W przedmiotowym aspekcie, warunkiem koniecznym do zastosowania ustawy jest, aby działanie przedsiębiorcy, któremu zarzucono naruszenie jej przepisów, stanowiło potencjalne zagrożenie interesu publicznego, nie zaś jednostki lub grupy.

Zdaniem Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy skorzystali lub mogli skorzystać z oferty Dewelopera dotyczącej zawarcia umowy w oparciu o wzorce zawierające postanowienia o treści zakwestionowanej w postanowieniu o wszczęciu postępowania. Objęte zarzutami działanie przedsiębiorcy wymierzone jest w szeroki krąg uczestników rynku, ponieważ jest ono skierowane do członków określonej zbiorowości tj. wszystkich rzeczywistych i potencjalnych odbiorców świadczonych przez niego usług. W tym stanie rzeczy uznać należy, że w niniejszej sprawie ma miejsce naruszenie przez Dewelopera interesu publicznoprawnego, co uzasadnia ocenę jego zachowania na rynku w świetle przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

- [13] W postępowaniu poprzedzającym wydanie niniejszej decyzji, MARGO postawiono zarzuty naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 oraz art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.
- [14] Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do art. 24 ust. 2 ww. 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. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego;



- naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji;
- nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji.

Zbiorowe interesy konsumentów podlegają zatem ochronie przed wymierzonymi w nie naruszeniami polegającymi na sprzecznych z prawem działaniach przedsiębiorców. Uznanie określonego działania przedsiębiorcy za niezgodne z zakazem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów wymaga wykazania, że spełnione zostały kumulatywnie następujące przesłanki:

- oceniane zachowanie jest podejmowane przez podmiot będący przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,
- zachowanie przedsiębiorcy nosi znamiona bezprawności,
- praktyka godzi w zbiorowe interesy konsumentów.

#### STATUS PRZEDSIĘBIORCY

- [15] Zgodnie z art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów za przedsiębiorcę uważa 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 672 ze zmianami) wynika, że przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna oraz jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, która we własnym imieniu wykonuje działalność gospodarczą. W świetle z kolei art. 2 tej ustawy, działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.

W przedmiotowej sprawie strona postępowania posiada status przedsiębiorcy. Deweloper jest osobą fizyczną, wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, prowadzącą we własnym imieniu działalność gospodarczą, polegającą m.in. na realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Uwzględniając uregulowany status prawny przedsiębiorcy, podkreślić należy, iż przedmiotem jego działalności może być budowa i wznoszenie budynków celem sprzedaży. W sytuacji opisanej powyżej, przedsiębiorca: Mariusz Czapiewski jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność deweloperską<sup>2</sup>.

Mając na uwadze przytoczone przepisy prawa, działania Dewelopera mogą zatem podlegać kontroli dokonywanej w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

#### PKT I I II SENTENCJI DECYZJI - UPRAWDOPODOBNIENIE BEZPRAWNOŚCI DZIAŁAŃ I PRZYJĘCIE ZOBOWIĄZANIA PRZEDSIĘBIORCY

- [16] Przedmiotowa decyzja, w zakresie punktów I i II sentencji, wydana została w oparciu o przepis art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zgod-

<sup>2</sup> Por. A. Mamcarz, Umowa deweloperska jako nowy typ umowy nazwanej na gruncie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Spółdzielnia mieszkaniowa deweloperem?, [w:] A. Szymańczyk (red.), Umowa deweloperska w praktyce, Warszawa 2014, s. 53-54.



nie z art. 28 ust. 1 powołanej ustawy, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, a przedsiębiorca zobowiąże się do podjęcia określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

- [17] Wykładnia przepisu art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów wyraźnie wskazuje, iż dopuszczalność wydania decyzji w oparciu o przedmiotowy przepis ustawy wymaga łącznego spełnienia przesłanek w postaci:
- uprawdopodobnienia w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24,
  - zobowiązania się przedsiębiorcy do podjęcia określonych działań zmierzających do zapobieżenia zarzucanym naruszeniom.
- [18] Uprawdopodobnienie, iż przedsiębiorca stosuje praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów oznacza, iż równolegle uprawdopodobnienia wymagają przesłanki zakazu z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Stąd też konieczne jest:
- uprawdopodobnienie bezprawności działań przedsiębiorcy.
  - uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów,

#### UPRAWDOPODOBNIENIE BEZPRAWNOŚCI DZIAŁAŃ

- [19] Przesłankę w postaci bezprawności działania przedsiębiorcy, w pierwszej kolejności Prezes Urzędu wywodzi z naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zgodnie z przytoczonym przepisem art. 24 ust. 2 pkt 1 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. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (dalej K.p.c.). Omawiana zatem w tym miejscu bezprawność praktyki dotyczy tożsamości odpowiednich postanowień wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> K.p.c. i postanowień wzorców umów stosowanych przez przedsiębiorcę. Zakaz stosowania postanowień niedozwolonych nie ogranicza się bowiem jedynie do przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień za niedozwolone, lecz rozciąga się również na wszystkich innych przedsiębiorców posługujących się postanowieniami identycznymi, tożsamymi, bowiem art. 479<sup>43</sup> Kodeksu postępowania cywilnego prawomocność przedmiotowego wyroku rozszerza - od chwili wpisania wzorca umowy do ww. rejestru - na osoby trzecie.
- [20] Wpis określonego postanowienia do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie określonej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Powyższe stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r., sygnatura akt III SZP 3/06, stwierdził, iż „stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych



za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 K.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów [...]”. Z powołanego wyroku Sądu Najwyższego wynika wprost, iż nie jest konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Za niedozwolone mogą zostać uznane również postanowienia wzorców umów mieszczące się w hipotezie postanowienia wpisanego do rejestru. Stosowanie postanowienia o treści zbliżonej tak samo może bowiem godzić w interesy konsumentów, jak stosowanie postanowienia identycznego z tym, które zostało wpisane do rejestru.

[21] W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienia wzorców umów stosowanych w obrocie z konsumentami przez przedsiębiorcę MARGO, są tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień niedozwolonych, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> K.p.c., na podstawie prawomocnych wyroków Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (SOKiK).

[22] Postanowienie wskazane odpowiednio w punkcie I. 1) a) sentencji decyzji o treści:

- „W trakcie realizacji Umowy Deweloper może w zakresie, uzasadnionym względami technicznymi lub ekonomicznymi, wprowadzić zamiennie rozwiązania projektowe, dotyczące również architektury zewnętrznej i zieleni, jeśli nie spowoduje to pogorszenia określonego standardu”,

ocenić można za tożsame m.in. z postanowieniem uznanym za niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 10 października 2010 r., sygn. akt: XVII AmC 47/03, pozycja w rejestrze 234, o treści: „Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań”.

Należy wskazać, że wprowadzenie szeregu niedookreślonych bliżej zmian w zakresie rozwiązań projektowych, przewiduje tylko dla dewelopera uprawnienie do zmiany istotnych cech świadczenia. Umożliwia to przedsiębiorcy szerokie i dobrowolne interpretowanie pojęcia „zamiennie rozwiązania projektowe”. Ponadto, „uzasadnione względy” jakimi kierować się może przedsiębiorca należy potraktować jako pojęcie nieostre powodujące dowolność w przypadku wprowadzania zmian do projektów dotyczących zarówno architektury zewnętrznej i zieleni jak i rozwiązań technicznych, ekonomicznych dotyczących samego lokalu sprzedawanego konsumentowi.

[23] Postanowienie wskazane odpowiednio w punkcie I. 1) b) sentencji decyzji o treści:

- „Umowa Przeniesienia Własności zawarta zostanie w dacie i miejscu (Kancelaria Notarialna) wskazanych przez Dewelopera”, może wskazywać na tożsamość m.in. z postanowieniem uznanym za niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r. sygn. akt: XVII AmC 2051/09, pozycja w rejestrze 3529, o treści: „Strony zgodnie postanawiają, iż Spółka odpowiedzialna jest za organizację procesu sprzedaży i tym samym przysługuje jej prawo wskazania szczegółowego terminu oraz miejsca (Kancelarii Notarialnej) zawarcia Umowy Sprzedaży, o czym Spółka zobowiązana jest powiadomić Nabywcę z 14 dniowym wyprzedzeniem”.





Należy wskazać, iż Deweloper wykorzystując swoją przewagę kontraktową ma możliwość narzucenia z góry konsumentowi wybraną przez siebie kancelarię notarialną, nie pozostawiając mu możliwości swobodnego wyboru. Trzeba podkreślić, iż konsument powinien mieć prawo dokonania swobodnego wyboru kancelarii notarialnej, w której zostanie zawarta umowa sprzedaży dotycząca nabywanej przez niego nieruchomości co wyrażać powinno się bezpośrednio w treści postanowienia umownego. Może bowiem się zdarzyć, iż konsument ma zaprzyjaźnionego notariusza, któremu ufa, który dokona czynności notarialnych taniej niż wskazany przez przedsiębiorcę lub zupełnie zrezygnuje ze swojego wynagrodzenia. Zgodnie bowiem z uchwałą SN z dnia 23 września 2009 r. (sygn. akt: I KZP 7/09) notariusz może zrezygnować z wynagrodzenia za dokonane przez niego czynności notarialne. Tym samym postanowienie ograniczające konsumentowi możliwość dokonania wyboru miejsca podpisania umowy sprzedaży stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., gdyż kształtuje jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Zgodnie z orzeczeniem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt XVII AmC 2051/09 wskazana klauzula bezspornie narzuca konsumentom miejsce zawarcia umowy sprzedaży poprzez wskazanie konkretnej kancelarii notarialnej, nie pozostawiając im możliwości swobodnego wyboru, czy chociażby możliwości uzgodnienia miejsca zawarcia umowy sprzedaży, co narusza interes konsumenta, w tym jego interes ekonomiczny, zwłaszcza gdy konsument nie zamieszkuje czy nie przebywa w miejscowości, w której ma dojść do podpisania umowy. Konsument jako słabszy uczestnik obrotu gospodarczego nie powinien być arbitralnie obarczany niedogodnościami, jakie mogą w stosunku do niego powstać w związku niniejszym postanowieniem, ponieważ przedsiębiorca chce się uchronić przed trudnościami organizacyjnymi, o których mówi w odpowiedzi na pozew. Jeśli chodzi natomiast o wybór konkretnej Kancelarii Notarialnej, w ocenie Sądu, pozwany jako profesjonalista w danej dziedzinie nie powinien pozbawiać konsumenta możliwości skorzystania przez niego z usług odpowiadającej właśnie jemu kancelarii notarialnej bądź konkretnego notariusza.

[24] Postanowienie wskazane odpowiednio w punkcie I. 1) c) sentencji decyzji o treści:

- „Koszty związane z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności, w tym koszty wypisów oraz opłat sądowych ponosi Nabywca”, ocenić można, za tożsame m.in. z postanowieniem uznanym za niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 20 października 2011 r., sygn. akt XVII AmC 1333/10, pozycja w rejestrze 3365, o treści: „Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.)”

W przypadku niniejszego postanowienia należy podkreślić, iż w *Umowie deweloperskiej* przedsiębiorca zawarł postanowienie o ponoszeniu kosztów notarialnych przez Nabywcę w przypadku podpisywania Umowy Przeniesienia Własności. Brak natomiast postanowienia o obowiązkowym podziale kosztów aktu notarialnego w przypadku zawierania umowy deweloperskiej, co może wprowadzać konsumenta w błąd co do rozdziału kosztów w przypadku podpisywa-



nia poszczególnych umów i mylnego wyobrażenia o obowiązku podwójnego ponoszenia kosztów sporządzenia aktu notarialnego. Całkowita zapłata kosztów aktu notarialnego przez konsumenta w związku z zawieraniem umowy deweloperskiej byłaby sprzeczna z art. 26 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16 września 2011 r. (Dz.U. Nr 232, poz. 1377) o treści: *Wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawieraniem umowy deweloperskiej, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu umowy deweloperskiej, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w równych częściach dewelopera i nabywcę* i może być uznana za naruszenie zbiorowego interesu konsumentów. Ponadto, zastosowane przez MARGO w zakwestionowanym postanowieniu zastrzeżenie, iż koszty związane z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności ponosi Nabywca, może narażać konsumenta chociażby na koszty wypisu aktu notarialnego dla dewelopera, którymi klient nie powinien być obciążony. 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 stronę drugą, albowiem godzi to w jej interesy, co stwierdził SOKiK w wyroku z dnia 20 października 2011 r., sygn. akt: XVII AmC 1333/10, stanowiącym podstawę wpisania do rejestru klauzuli 3365, z którą porównano postanowienie powołane w punkcie I. 1) c) sentencji decyzji.

[25] Postanowienie wskazane odpowiednio w punkcie I. 1) d) sentencji decyzji o treści:

„Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądowi powszechnemu właściwemu dla miasta Gdyni”, może wskazywać na tożsamość m.in. z postanowieniem uznanym za niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 27 marca 2006 r., sygn. akt: XVII AmC 39/04, pozycja w rejestrze 772, o treści: „Do rozstrzygania sporów wynikających z tej umowy właściwe będą sądy powszechne w Łodzi”, a także postanowieniem uznanym przez SOKiK za niedozwolone wyrokiem z dnia 23 września 2004 r., (sygn. akt XVII AmC 51/03, pozycja w rejestrze 691), o treści: „Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez właściwy sąd w Poznaniu”. Każde z tych postanowień narzuca konsumentowi rozpoznanie sprawy przez sąd wskazany przez przedsiębiorcę, który zgodnie z ustawą niekoniecznie będzie sądem właściwym miejscowo, jak np. w sprawach dochodzenia roszczeń odszkodowawczych od konsumenta czy ustalenia treści umowy. W przypadku tych spraw, zgodnie z właściwością ogólną sądu, sądem właściwym byłby sąd miejsca zamieszkania konsumenta, jako pozwanego.

Przedmiotowe postanowienia, dotyczące zastrzegania właściwości sądu, uznane zostało przez SOKiK za abuzywne w świetle art. 385<sup>3</sup> pkt 23 k.c., zgodnie z którym niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które wyłączają jurysdykcję sądów polskich lub poddają sprawę pod rozstrzygnięcie sądu polubownego polskiego lub zagranicznego albo innego organu, a także narzucają rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy. Postanowienia narzucające właściwość sądu, zwłaszcza ze względu na miejscowość, w której znajduje się siedziba przedsiębiorcy, mogą zmieniać na



niekorzyść konsumenta zasady określania tej właściwości, wynikające z przepisów prawa. Zgodnie bowiem z art. 27 § 1 kodeksu postępowania cywilnego powództwo wytacza się według ogólnej zasady przed sądem właściwym ze względu na miejsce zamieszkania. Zmiana właściwości w sprawach konsumenckich jest dopuszczalna, gdyż przepisy Kodeksu postępowania cywilnego nie zastrzegają właściwości wyłącznej, jednakże narzucenie rozpoznania sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy, może być przejawem nadużywania uprzywilejowanej pozycji kontraktowej profesjonalisty, liczącego na brak świadomości prawnej konsumenta. Ponadto postanowienie narzucające właściwość sądu może narazić konsumenta na dodatkowe wydatki i dolegliwości związane z ochroną swych praw, utratą czasu, koniecznością dojazdów, a w skrajnym przypadku pozbawić konsumenta praw do ochrony prawnej (por. wyrok z dnia 18 września 2006 r., sygn. akt: XVII AmC 91/05). Ponadto, bez uwzględnienia okoliczności konkretnego sporu, nie można z góry stwierdzić, iż sąd właściwy według oznaczonej miejscowości, będzie też właściwy ze względu na miejsce wykonania umowy, stosowanie do art. 34 K.p.c.

Uwzględniając powyższą argumentację, zastrzeżona przez dewelopera w zakwestionowanym postanowieniu umownym właściwość Sądu w Gdyni, może wskazywać na tożsamość przedmiotowego postanowienia z postanowieniami wpisanymi do rejestru.

[26] W przedmiotowej sprawie Prezes Urzędu zakwestionował również stosowane przez dewelopera postanowienie *Umowy rezerwacyjnej* określone w pkt I. 2) niniejszej decyzji o treści:

- „Wszelkie spory wynikające z postanowień niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla miasta Gdańska”, które ocenić można za tożsame m.in. z postanowieniem uznanym za niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 27 marca 2006 r., sygn. akt: XVII AmC 39/04, pozycja w rejestrze 772, o treści: „Do rozstrzygania sporów wynikających z tej umowy właściwe będą sądy powszechne w Łodzi.”

Podobne postanowienie zostało już stosownie uargumentowane w pkt [25] niniejszej decyzji.

#### UPRAWDOPODOBNIENIE NARUSZENIA ZBIOROWYCH INTERESÓW KONSUMENTÓW

[27] Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie definiuje wprost pojęcia zbiorowych interesów konsumentów. W tym zakresie również niezbędne jest pomocnicze odniesienie się do aksjologii ustawy oraz stanowiska judykatury.

[28] Wskazówki do interpretacji przedmiotowego pojęcia zawiera przepis art. 24 ust. 3 ustawy, który stanowi, iż nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. W wyroku z dnia 10 kwietnia 2008 r. (sygn. akt III SK 27/07) Sąd Najwyższy wskazał, iż wystarczające dla stwierdzenia, że ma miejsce naruszenie zbiorowych interesów konsumentów powinno być 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. W ww. wyroku Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, iż sformułowanie: „nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów”, należy



rozumieć w ten sposób, że liczba indywidualnych konsumentów, których interesy zostały naruszone nie decyduje o tym, czy dana praktyka narusza zbiorowe interesy konsumentów. Praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest bowiem 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, iż potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy. Zgodnie z powołanym wyrokiem Sądu Najwyższego przez interes zbiorowy należy rozumieć zatem interes dotyczący konsumentów jako określonej zbiorowości. Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów ma miejsce wówczas, gdy negatywnymi skutkami działań przedsiębiorcy dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku, mających status konsumentów.

- [29] Ponadto, należy przyjąć, że interesem, który podlega ochronie na podstawie art. 24 ustawy jest interes prawny, rozumiany jako określone potrzeby konsumenta uznane przez ustawodawcę za godne ochrony. Działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów wtedy, gdy wywołuje negatywne skutki w sferze ich praw i obowiązków.
- [30] W przedmiotowej sprawie zakwestionowane zachowanie dewelopera dotyczy zbiorowego interesu konsumentów, gdyż skierowane jest do szerokiego ich kręgu. Stosowane praktyki wymierzone są zatem we wszystkich tj. aktualnych i przyszłych nabywców lokali mieszkalnych, będących adresatami usług przedsiębiorcy. W ocenie Prezesa Urzędu, kwestionowane działania dewelopera mogą godzić w rzeczywistych jego klientów, z którymi zawarto umowy na podstawie stosowanych wzorców, jak również w potencjalnych kontrahentów. Nie ulega zatem wątpliwości, iż praktyki MARGO mogą prowadzić do naruszenia zbiorowego interesu konsumentów.

Uwzględniając powyższe, uprawdopodobniono stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w świetle art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

#### ZOBOWIĄZANIE PRZEDSIĘBIORCY

- [31] Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, a przedsiębiorca zobowiąże się do podjęcia określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.
- [32] W toku przeprowadzonego postępowania przedsiębiorca przedstawił zobowiązanie do podjęcia określonych działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom interesów konsumentów, jak również do wyeliminowania skutków tego naruszenia deklarując, że:
- 1) zapis wskazany w punkcie I. 1) a) sentencji decyzji o treści:



„W trakcie realizacji Umowy Deweloper może, w zakresie, uzasadnionym względami technicznymi lub ekonomicznymi, wprowadzić zamiennie rozwiązania projektowe, dotyczące również architektury zewnętrznej i zieleni, jeśli nie spowoduje to pogorszenia określonego standardu”,

zostanie usunięty z wzorca *Umowa deweloperska* (akt notarialny).

- 2) zapisy wskazane w punkcie I. 1) b) i w punkcie I. 1) c) sentencji decyzji odpowiednio o treści:

„Umowa Przeniesienia Własności zawarta zostanie w dacie i miejscu (Kancelaria Notarialna) wskazanych przez Dewelopera”,

„Koszty związane z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności, w tym koszty wpisów oraz opłat sądowych ponosi Nabywca”,

otrzymają nowe brzmienie:

„Strony zgodnie ustalają, że Umowa Przeniesienia Własności zawarta zostanie w Kancelarii Notarialnej Notariusza ..... położonej w ..... przy ul. ...., w terminie wskazanym przez Dewelopera i uzgodnionym z Nabywcą. Koszty związane z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności, w tym koszty wpisów dla Nabywcy oraz opłat sądowych ponosi Nabywca. Koszty wpisu aktu notarialnego dla Dewelopera ponosi Deweloper”.

- 3) zapisy wskazane w punkcie I. 1) d) i w punkcie I. 2) sentencji decyzji odpowiednio o treści:

„Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądowi powszechnemu właściwemu miejscowo dla miasta Gdyni” i zapis wskazany sentencji decyzji o treści: „Wszelkie spory wynikające z postanowień niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla miasta Gdańsk” - otrzymają nowe brzmienie:

„Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu właściwemu sądowi powszechnemu”.

[33] Odnośnie umów, zawartych na podstawie wzorca pn. *Umowa deweloperska* (akt notarialny) i wzorca pn. *Umowa rezerwacyjna*, przedsiębiorca zobowiązał się do skierowania do nabywców lokali, zawiadomień z propozycją zawarcia aneksów, które nie zawierałyby kwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień.

[34] Zdaniem Prezesa Urzędu działania objęte złożonym przez przedsiębiorcę zobowiązaniem zmierzają do zapobieżenia zarzucanemu mu naruszeniu art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zmiany stosowanych wzorców w zaproponowany przez przedsiębiorcę sposób, jak również doręczenie konsumentom propozycji zawarcia aneksów do umów istniejących już w obrocie prawnym i będących w trakcie wykonywania, doprowadzą do wyeliminowania bezprawności działań przedsiębiorcy oraz zaistniałych już skutków naruszenia prawa. Określony przez Prezesa Urzędu termin na wykonanie przez przedsiębiorcę zobowiązania, o którym mowa w punkcie I sentencji decyzji, tj. do dnia 31 stycznia 2015 r., uznać należy za wystarczający.





W tej sytuacji Prezes Urzędu postanowił jak w PUNKCIE I sentencji niniejszej decyzji.

[35] Stosownie do art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji, o jakiej mowa w ust. 1 tego przepisu, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań. Przedsiębiorca zobowiązany został do przedłożenia w terminie do dnia 2 marca 2015 r. informacji i dokumentów potwierdzających wykonanie zobowiązania, tj.:

- 1) przekazania wzorców umowy pn.: *Umowa deweloperska* (akt notarialny), *Umowa rezerwacyjna* zmienionych zgodnie z przyjętym zobowiązaniem, o którym mowa w punkcie I.A - I. D sentencji decyzji,
- 2) przekazania projektów aneksów do umów zawartych z konsumentami w oparciu o zakwestionowane wzorce umowy, uwzględniających zmiany umowy zgodnie z treścią złożonego zobowiązania oraz przekazania przykładowych trzech pism kierowanych do konsumentów wraz z dowodami ich nadania, potwierdzającymi doręczenie dotychczasowym klientom propozycji podpisania aneksu, celem wykazania realizacji zobowiązania, o którym mowa w punkcie I.E sentencji decyzji.

W związku z tym orzeczono jak w PUNKCIE II sentencji niniejszej decyzji.

#### STWIERDZENIE ZANIECHANIA STOSOWANIA PRAKTYKI W ZAKRESIE OBJĘTYM PKT III SENTENCJI DECYZJI.

[36] Postanowienie wskazane odpowiednio w punkcie III a) sentencji decyzji o treści: „Za dzień wykonania umowy przez Inwestora uważa się dzień zgłoszenia Kupującemu gotowości do wydania Przedmiotu Umowy”, uznać należy za tożsame z klauzulą umieszczoną w rejestrze pod pozycją 1782.

Wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 276/07) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie o treści: „Za dzień wykonania umowy przez Inwestora w zakresie wybudowania lokalu uważa się dzień wyznaczony na termin odbioru w zgłoszeniu gotowości do odbioru. Z chwilą sporządzenia protokołu odbioru przyjmuje się, że Kupujący dokonał odbioru, inwestor wypełnił swoje zobowiązanie będące przedmiotem niniejszej umowy. Sporządzenie protokołu odbioru z uwagami nie uchybia wykonaniu zobowiązania z niniejszej umowy”.

Postanowienia zestawione wyżej należy uznać za tożsame, bowiem analiza treści i skutków postanowienia kwestionowanego oraz postanowienia przywołanego, wpisanego do rejestru, prowadzi do stwierdzenia, iż wszystkie one są niezgodne zarówno z art. 385<sup>1</sup> § 1 kodeksu cywilnego, stosownie do którego postanowienia umowy zawieranej z konsumentem niezgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne), jak i z art. 385<sup>3</sup> pkt 11 i 22 kodeksu cywilnego. Odpowiednio do art. 385<sup>3</sup> pkt 11 kodeksu cywilnego za niedozwolone uznaje się postanowienia, które przyznają tylko kontrahentowi konsumenta uprawnienia do stwierdzenia zgodności świadczenia z umową. Natomiast pkt 22 powołanego wyżej przepisu, za niedozwolone uznaje takie postanowienia, które przewidu-



ją obowiązek wykonania zobowiązania przez konsumenta, mimo niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez jego kontrahenta.

Kwestionowane postanowienie wzorca umowy wyczerpuje przesłanki powołanych wyżej zapisów kodeksu cywilnego.

Podnieść należy, że sam fakt zgłoszenia lokalu do odbioru i wyznaczenia przez sprzedawcę daty odbioru, nie musi wcale oznaczać i potwierdzać, że przedmiot umowy z tą chwilą został w rzeczywistości w całości prawidłowo wykonany. Takie oświadczenie stanowi bowiem jedynie wyraz woli sprzedającego, nie przesądzając i nie dowodząc w żaden sposób o prawidłowości i kompletności wykonania całości przedmiotu umowy, w dacie określonej jako dzień odbioru. Nie ma więc żadnych racjonalnych podstaw do przyjęcia i uznania, że w ustalonym przez sprzedającego dniu zgłoszenia gotowości do odbioru lokalu przedmiot umowy został w całości i prawidłowo wykonany, jak też aby w dniu tym inwestor rzeczywiście wypełnił swoje zobowiązanie. Jak podniósł Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 2 czerwca 2009 r., w sprawie o sygn. akt VI Aca 1533/08, dotyczącym klauzuli wpisanej do rejestru pod numerem 1782 „Zgłoszenie o gotowości do odbioru stanowi wyłącznie zgłoszenie zakończenia robót przez inwestora i generuje obowiązek ich odbioru przez kupującego, która to czynność stron pozwala dopiero na dokonanie ustaleń w zakresie spełnienia świadczenia, w tym co do jakości wykonanych robót i stanowi podstawę do rozliczeń stron”. Porównywane zapisy pozwalają zatem na uznanie wykonania umowy niezależnie od zgodności świadczenia z treścią zobowiązania.

Z tych też powodów stosowane przez dewelopera klauzule, mimo odmienności ich sformułowań, uznać należy za tożsame z postanowieniami wpisanym do rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego.

- [37] Postanowienie wskazane odpowiednio w punkcie III. b) sentencji decyzji o treści: „W przypadku nie stawienia się Kupującego celem dokonania odbioru Przedmiotu Umowy i nieusprawiedliwionej nieobecności Kupującego, mimo wyznaczenia daty odbioru, Inwestor ma prawo dokonać odbioru jednostronnego Przedmiotu Umowy, sporządzając na tą okoliczność protokół i podpisując go jednostronnie. Protokół taki zostanie przesłany listem poleconym Kupującemu”, uznać należy za tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych wpisanymi pod pozycjami 2861, 3330 i 4280.

Wyrokiem z dnia z dnia 17 października 2011 r., sygn. akt XVII AmC 2159/10, będącym podstawą wpisu do rejestru klauzuli o numerze 2861, SOKiK uznał za niedozwolone podobne w skutkach postanowienie o treści: „Nieusprawiedliwione niestawiennictwo Kupującego w wyznaczonym terminie, upoważnia Sprzedającego do dokonania jednostronnego odbioru technicznego, z którego Sprzedający sporządzi protokół, którego jeden egzemplarz przesyła Kupującemu”.

Również w szeregu innych wyroków Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, podważano konsekwentnie, zapisy o treści podobnej, a skutkach tożsamych z kwestionowanym przez Prezesa Urzędu postanowieniem wzorca umowy.

I tak, przykładowo, w wyroku SOKiK z dnia z dnia 26 stycznia 2012 r., sygn. akt: XVII Amc 3233/10, nr postanowienia w rejestrze: 3330 za niedozwolone



postanowienie uznano warunek o treści: „W przypadku nie stawienia się kupującego w wyznaczonym terminie sprzedający może dokonać odbioru jednostronnego sporządzając protokół odbioru stwierdzający zakres wykonania przedmiotu umowy i stan techniczny lokalu” (orzeczenie SOKiK - bez uzasadnienia), jak również w orzeczeniu SOKiK z dnia 2 sierpnia 2012 r., sygn. akt XVII AmC 380/12, pozycja w rejestrze: 4280 postanowienie o treści: „Niestawienie się kupującego do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w trybie ustalonym w ust. 3 upoważnia Sprzedającego do dokonania odbioru jednostronnego, którego wyniki wiążą obie strony umowy. Protokół sporządzony w ten sposób Sprzedający przesyła Kupującemu” (wyrok również bez uzasadnienia).

Podobne stanowisko dotyczące dokonywania jednostronnego odbioru lokalu SOKiK wyraził w wyroku z dnia 22 listopada 2004 r., (sygn. akt XVII AmC 55/03), będącym podstawą wpisu do rejestru klauzuli o numerze 364, o treści „W razie niestawienia Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, sprzedający dokona samodzielnie przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury”. W uzasadnieniu do tego wyroku Sąd stwierdził, iż „Zapis postanowienia umownego (...) wzorca jest niedozwolony, gdyż umożliwia pozwanemu bez obecności konsumenta dokonać odbioru lokalu i zwolnić się z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy wobec konsumenta, co w świetle art. 385<sup>3</sup> pkt 9 k.c. stanowi niedozwoloną klauzulę, gdyż postanowienie to rażąco narusza interes konsumenta”. Sąd także wskazał jednocześnie, iż postanowienie umożliwiające, kosztem interesu konsumenta, uznanie sporządzonego pod jego nieobecność jednostronnego protokołu odbioru lokalu za równoważny z tym podpisanym przez obie strony umowy jest sprzeczne z treścią przepisu art. 385 § 1 k.c. i art. 385<sup>3</sup> pkt 9 k.c., gdyż przyznaje kontrahentowi konsumenta prawo do dokonywania wiążącej interpretacji umowy.

Treść postanowienia stosowanego przez MARGO przewiduje, iż może on dokonać jednostronnego odbioru lokalu i sporządzić stosowny protokół. Istotą zakwestionowanej klauzuli jest jej generalna zasada, że mimo niestawienia się kupującego w wyznaczonym terminie to przedsiębiorca sporządzi na tę okoliczność protokół i go podpisze, co narusza wskazane przez Sąd w uzasadnieniu do ww. wyroku prawa konsumenta.

Dodatkowo podnieść należy, iż skutkiem stosowania kwestionowanego powyżej postanowienia, upoważniającego przedsiębiorcę do dokonania jednostronnego odbioru będzie utrata, bądź znaczne ograniczenie, możliwości dochodzenia przez konsumenta roszczeń wynikających z umowy, związanych z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy.

Z tych też względów wymienione porównywane zapisy wskazują na tożsamość z postanowieniami wpisanymi do rejestru, czego nie naruszają odmienności wynikające z nieznacznych różnic w sformułowaniu i użytych zwrotach porównywanych klauzul.

Zatem, kwestionowane postanowienie należy uznać za tożsame z klauzulami wpisanymi do rejestru pod pozycjami: 2861, 3330, 4280 oraz 364, uznanymi



upřednio powołanymi wyżej wyrokami Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienia umowne.

- [38] Postanowienie wskazane odpowiednio w punkcie III. c) sentencji decyzji o treści: „Przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta przed notariuszem wskazanym przez Inwestora”, uznać należy za tożsame z klauzulą wpisaną do rejestru pod nr 3529, o treści: „Strony zgodnie postanawiają, iż Spółka odpowiedzialna jest za organizację procesu sprzedaży i tym samym przysługuje jej prawo wskazania szczegółowego terminu oraz miejsca (Kancelarii Notarialnej) zawarcia Umowy Sprzedaży, o czym Spółka zobowiązana jest powiadomić Nabywcę z 14 dniowym wyprzedzeniem” (wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt XVII AmC 2051/09).

Zdaniem Sądu postanowienie to jest niedozwolone w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., gdyż kształtuje ono prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Wskazana klauzula bezspornie narzuca konsumentom miejsce zawarcia umowy sprzedaży poprzez wskazanie konkretnej kancelarii notarialnej, nie pozostawiając im możliwości swobodnego wyboru, czy chociażby możliwości uzgodnienia miejsca zawarcia umowy sprzedaży, co narusza interes konsumenta, w tym jego interes ekonomiczny, zwłaszcza gdy konsument nie zamieszkuje, czy nie przebywa w miejscowości, w której ma dojść do podpisania umowy.

Treść obu porównywanych postanowień, tj. tego stosowanego przez MARGO, jak i umieszczonego w rejestrze pod poz. 3529 wywołuje tożsame skutki prawne, gdyż narzuca konsumentom/klientom dewelopera miejsce zawarcia umowy.

- [39] Postanowienie wskazane odpowiednio w punkcie III. d) sentencji decyzji o treści: „Wszelkie koszty związane z zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży oraz ustanowieniem odrębnej własności lokali, takie jak w szczególności koszty usług notarialnych, podatki związane ze sprzedażą, wszelkie koszty sądowe związane z wpisem do ksiąg wieczystych obciążają Kupującego”, uznać należy za tożsame z klauzulą wpisaną do rejestru pod pozycją 3365 o treści: „Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądową, podatki itp. (wyrok SOKiK z dnia 20 października 2011 r., sygn. XVII AmC 1333/10).

Orzekając o abuzywności przywołanej wyżej klauzuli SOKiK uzasadnił swoje stanowisko następująco: „dobry zwyczaj 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 stronę drugą albowiem godzi to w jej interesy”. Co prawda, jak wskazuje się w literaturze przedmiotu<sup>3</sup>, umowa deweloperska może przewidywać dowolny model podziału między stronami kosztów zawarcia umowy rozporządzającej, tym niemniej podział taki powinien być dokonany z poszanowaniem dobrych obyczajów, tak aby nie doszło do naruszenia równowagi pozycji stron i nie-

---

<sup>3</sup> Umowa deweloperska w praktyce, praca zbiorowa pod redakcją naukową Anny Szymańczyk, LEX a Wolters Kluwer Business, Warszawa 2014, s. 266.



równomiernego wyważenia ich interesów<sup>4</sup>, co ma miejsce np. w sytuacji, gdy tylko konsument zobligowany jest ponieść wydatki związane z zawarciem umowy, a deweloper jest od ponoszenia tego rodzaju obciążeń zwolniony.

Zdaniem Prezesa Urzędu, treść porównywanych postanowień pozwala na domniemanie, że wywołują one tożsame skutki prawne, gdyż nakładają wyłączenie na konsumentów, bezzasadnie, obowiązek poniesienia wszelkich kosztów związanych z zawarciem umowy.

- [40] Postanowienie wskazane odpowiednio w punkcie III. e) sentencji decyzji o treści: „6. Strony zgodnie postanawiają, iż w sytuacji, gdy zaistnieje trwała niemożliwość realizacji inwestycji, niniejsza Umowa ulega rozwiązaniu. 7. W sytuacji określonej w ust. 6 Inwestor zwróci Kupującemu wpłaconą w wykonaniu niniejszej umowy kwotę w jej nominalnej wysokości. Zwrot powinien nastąpić w terminie 3 miesięcy od daty pisemnego stwierdzenia przez Inwestora, że niniejsza Umowa ulega rozwiązaniu”, uznać należy za tożsame z klauzulą wpisaną do rejestru pod pozycją 1417, o treści: „Jeżeli skutkiem okoliczności o których mowa w ust. 2 istnieje trwała niemożliwość realizacji inwestycji, umowa niniejsza ulega rozwiązaniu, a wpłacone kwoty zostaną zwrócone w ciągu 90 dni od rozwiązania umowy bez odliczania lub zapłaty kar umownych przewidzianych umową” (wyrok SOKiK z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt XVII AmC 262/07).

Jak podkreślił Sąd w uzasadnieniu wyroku, o abuzywności powyższego postanowienia przesądza nadmiernie długi termin zwrotu środków finansowych konsumentom. Przedmiotowe postanowienie, w sposób całkowicie bezzasadny przyznaje przedsiębiorcy prawo do dysponowania środkami finansowymi przez okres wyjątkowo długi i nieuzasadniony w normalnych warunkach rynkowych a takie ukształtowanie umowy „przyznaje pozwanemu [tj. deweloperowi] nadmiernie i niczym nieuzasadnione uprawnienia, bezspornie naruszając zasadę równowagi stron umowy”.

Zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienie przewiduje w zasadzie identyczny termin zwrotu środków finansowych konsumentowi w razie rozwiązania umowy.

Tak więc powyższa analiza porównawcza kwestionowanego postanowienia z klauzulą wpisaną do rejestru pozwala na stwierdzenie ich tożsamości.

Tym samym wykazano, iż wymienione w punkcie III. d) sentencji decyzji postanowienie umowne mieści się w hipotezie wymienionej klauzuli w rejestrze.

- [41] Postanowienie wskazane odpowiednio w punkcie III. f) sentencji decyzji o treści: „Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej Umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądowi powszechnemu właściwemu miejscowo dla miasta Gdańska”, należy uznać za tożsame z klauzulami wpisanymi do rejestru pod pozycjami: 691, 772 uznanymi uprzednio wyrokami Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienia umowne. Argumentację odnośnie podobnej klauzuli przedstawił w punkcie [25] niniejszej decyzji.

---

<sup>4</sup> Tamże, s. 69.





[42] Reasumując uznać należy, iż kwestionowane postanowienia, zawarte we wzorcu *Umowa nr/.../2013 - Umowa przedwstępna* mieszczą się w hipotezach wymienionych klauzul wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Skoro zatem kwestionowane zapisy wzorca umowy są tożsame z klauzulami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, to posługiwanie się nimi w obrocie konsumenckim, zgodnie z treścią art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, uznać należy za działanie bezprawne, stanowiące praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania, jeżeli stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art. 24. Jednak zgodnie z art. 27 ww. ustawy Prezes Urzędu nie wydaje decyzji, o której mowa w ww. art. 26, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. W takim przypadku Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdza zaniechanie jej stosowania. W stanie faktycznym niniejszej sprawy przyjmuje się, że nastąpiło zaniechanie stosowania praktyki określonej w pkt III sentencji decyzji, albowiem MARGO z dniem 26 kwietnia 2012 r. zaprzestał (zgodnie ze złożonym oświadczeniem - w piśmie z dnia 4 września 2014 r.-) stosowania wzorca o nazwie: *Umowa nr/.../2013 - Umowa przedwstępna*.

Mając powyższe na uwadze orzeka się, jak w PUNKCIE III sentencji decyzji.

#### UMORZENIE POSTĘPOWANIA W ZAKRESIE ZARZUTU OKREŚLONEGO PKT IV SENTENCJI DECYZJI.

[43] Bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego, o której stanowi art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.) oznacza, że brak jest któregoś z elementów materialnego stosunku prawnego, a wobec tego nie można wydać decyzji załatwiającej sprawę przez rozstrzygnięcie, co do jej istoty (wyrok WSA w Warszawie z dnia 18 października 2012 r., sygn. akt II SA/Wa 442/12). W uzasadnieniu do przedmiotowego wyroku Sąd podniósł, iż przepis art. 105 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, jako przesłankę obligatoryjną umorzenia postępowania wskazuje bezprzedmiotowość tego postępowania. Przywołany przepis zezwala zatem organom administracji na wydanie decyzji o umorzeniu postępowania w sytuacji, gdy w świetle przepisów prawa materialnego i ustalonego stanu faktycznego brak jest sprawy administracyjnej mogącej być przedmiotem postępowania (patrz: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 1995 r., sygn. akt III ARN 50/59 - OSNP 11/96/150).

W przypadku bezprzedmiotowości postępowania administracyjnego, wszystkie elementy badanego stanu prawnego i faktycznego są tego rodzaju, że niepożądane jest postępowanie mające na celu wyjaśnienie wszystkich tych okoliczności w sprawie. Należy przy tym brać pod uwagę okoliczności podnoszone zarówno przez stronę, jak i przez organ z urzędu (wyrok WSA w Lublinie, z dnia 11 września 2012 r., sygn. akt II SA/Lu 637/12).

[44] W ramach postępowania poprzedzającego wydanie niniejszej decyzji, Prezes Urzędu postawił przedsiębiorcy zarzut stosowania praktyki określonej w art.



24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, a polegającej na stosowaniu we wzorcu umowy zatytułowanym: Umowa deweloperska (akt notarialny) postanowienia o treści:

„W przypadku niezachowania przez Nabywcę terminów płatności, [...], Deweloperowi przysługują odsetki w wysokości odsetek ustawowych od rat za każdy dzień opóźnienia [...], w zw. z postanowieniem: „ [...] w przypadku zwłoki Dewelopera w zgłoszeniu gotowości do sporządzenia odbioru Lokalu [...], Nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,01 % Ceny, określonej w § 7 ust. 1 za każdy dzień zwłoki”, co jest sprzeczne z zasadą wyrażoną w art. 25 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377) - dalej ustawa deweloperska.

W zakresie tego zarzutu, należało uwzględnić wyjaśnienia przedsiębiorcy przedstawione w piśmie z dnia 16 grudnia 2013 r. i w piśmie z dnia 4 września 2014 r., które zdaniem Prezesa Urzędu potwierdziły, iż stosowanie powołanych postanowień umownych nie narusza art. 25 ustawy deweloperskiej. Przepis art. 25 powołanej ustawy stanowi, iż wysokość odsetek zastrzeżonych na rzecz dewelopera, nie może przewyższać kar umownych zastrzeżonych na rzecz nabywcy.

Przepis art. 25 ustawy deweloperskiej ma służyć ochronie nabywcy, wyłącza bowiem możliwość zastrzegania przeciwko nabywcy na rzecz dewelopera odsetek lub kar umownych w wysokości wyższej niż odsetki i kary umowne przysługujące deweloperowi.

Jeżeli ww. przepis nakazuje porównanie wysokości odsetek przysługujących deweloperowi i wysokości kar umownych zastrzeżonych na rzecz nabywcy, to zestawienie odsetek i kar umownych odnosić należy do sytuacji, w których każda ze stron umowy deweloperskiej w sposób należyty nie wykonuje swojego zobowiązania ekwiwalentnego w stosunku do zobowiązania drugiej strony. Ekwiwalentem świadczenia niepieniężnego, które zobowiązany jest spełnić deweloper (świadczenie polegające na wybudowaniu budynku, z którego wyodrębniony zostanie lokal mieszkalny, ustanowienie jego odrębnej własności i przeniesienie tego prawa na nabywcę albo zabudowanie nieruchomości domem jednorodzinnym i przeniesienie własności tej nieruchomości na nabywcę) jest świadczenie pieniężne, do spełnienia którego zobowiązany jest nabywca (świadczenie pieniężne na poczet ceny nabycia prawa odrębnej własności lokalu lub prawa własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym). Jeżeli nabywca nie spełni swojego świadczenia pieniężnego w terminie, to deweloperowi będą przysługiwały odsetki za opóźnienie, a jeżeli swojego świadczenia nie spełni w terminie deweloper (to znaczy nie przeniesie na nabywcę prawa własności lokalu lub nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym), to uprawnionym do kar umownych zastrzeżonych w umowie będzie nabywca. To właśnie w opisanej wyżej relacji zastosowanie znajdzie zasada wyrażona w art. 25 ustawy deweloperskiej, nakazująca, by wysokość odsetek przysługujących deweloperowi na wypadek opóźnienia nabywcy w spełnieniu świadczenia pieniężnego na poczet ceny nabycia nie była wyższa niż wysokość kar umownych zastrzeżonych na rzecz nabywcy w przypadku opóźnienia dewelopera w przeniesieniu prawa. W piśmie z dnia 4 września 2014 r. przedsiębiorca, celem wykazania, iż postanowienia wzorca umowy nie naruszają dyspozycji art. 25 przedstawił symulację obliczeń odsetek ustawowych



przystępujących deweloperowi oraz kar umownych należnych nabywcy. Z symulacji przedstawionej przez dewelopera wynika, iż odsetki zastrzeżone na jego rzecz nie przewyższają kar umownych należnych nabywcy. Nie występuje zatem przesłanka bezprawności praktyki, o której mowa w uzasadnieniu niniejszej decyzji, a w konsekwencji brakuje elementu materialnoprawnego warunkującego wydanie decyzji merytorycznej. Postępowanie w zakresie zarzutu z PUNKTU IV sentencji decyzji należy z uwagi na brak bezprawności umorzyć jako bezprzedmiotowe na podstawie art. 105 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego, w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Wobec powyższego, Prezes Urzędu postanowił, jak w PUNKCIE IV sentencji decyzji.

#### **POSTANOWIENIE O KOSZTACH POSTĘPOWANIA.**

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w wyniku postępowania Prezes Urzędu stwierdził naruszenie przepisów ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia, jest obowiązany ponieść koszty postępowania.

Z kolei, stosownie do art. 80 ww. ustawy, Prezes Urzędu rozstrzyga o kosztach w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie.

W postępowaniu prowadzonym pod sygnaturą akt RGD.61-30/13/MW/WW Prezes Urzędu orzekł w PUNKCIE III sentencji decyzji, iż przedsiębiorca dopuścił się stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Z uwagi na powyższą okoliczność, zważywszy także na fakt, iż kosztami postępowania - wynoszącymi 13,30 zł (słownie: trzynaście złotych 30/100) - są wydatki związane z korespondencją prowadzoną przez Prezesa Urzędu z MARGO, obciążono nimi przedsiębiorcę.

Wobec powyższego, Prezes Urzędu postanowił, jak w PUNKCIE V sentencji decyzji.

#### **POUCZENIE:**

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego, 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 Gdańsku, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia.

Na podstawie art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego, w zw. z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyznaczył stronie termin 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na uiszczenie kosztów niniejszego postępowania w wysokości 13,30 zł (słownie: trzynaście złotych 30/100).



Powyższą kwotę należy wpłacić na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie: **NBP O/O WARSZAWA 511010101000787822 31000000.**

W przypadku kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w PUNKCIE V niniejszej decyzji, stosownie do art. 264 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego, w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz stosownie do art. 81 ust. 5 tej ustawy i w związku z art. 479<sup>32</sup> § 1 i § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego, należy wnieść zażalenie 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 Gdańsku, w terminie tygodnia od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

Otrzymuje:

Mariusz Czapiewski  
Przedsiębiorstwo Budowlane MARGO  
Mariusz Czapiewski  
ul. Redłowska 52/9  
81-450 Gdynia