



**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 24 marca 2014r.

Znak sprawy: RBG-61-48/13/AS

**DECYZJA nr RBG – 6/2014**

- I.** Na podstawie art. 28 ust. 1 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 **Rutkowski Development Spółkę jawną z siedzibą w Elku**

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów –

**po uprawdopodobnieniu** stosowania przez **Rutkowski Development Spółkę jawną z siedzibą w Elku** praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu we wzorcach umownych: Umowa rezerwacyjna Nr ...R/SSB/2013, Umowa rezerwacyjna Nr ...R/ETE/2013, Umowa rezerwacyjna Nr ...R/EAK/2013, Umowa rezerwacyjna Nr ...R/PCZB/2013, Umowa deweloperska zobowiązujących do wybudowania budynku, ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa własności (odnosząca się do lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Sportowej 6E w Suwałkach, w budynku przy ul. Juliana Tuwima 12 w Elku, w budynku przy ulicy Armii Krajowej 7B w Elku, w budynku przy ul. Czerniewskiego 50A w Piszcu) postanowień umowy wpisanych – na podstawie art. 479<sup>45</sup> 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. Umowa niniejsza była przedmiotem negocjacji i została przez strony świadomie podpisana i zaakceptowana, na okoliczność czego strony umowy składają swoje podpisy pod niniejszym dokumentem,**
- 2. Strony ustalają, że łączna wysokość kar umownych przewidzianych powyżej nie może przekroczyć 4,5% ceny określonej w par.3 niniejszej umowy,**
- 3. Spółka wyda Nabywcy przedmiotowy lokal oraz przekaze mu klucze do lokalu, pod warunkiem uregulowania przez Nabywcę wszystkich zobowiązań finansowych wobec Spółki wynikających z niniejszej Umowy,**

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 **Rutkowski Development Spółkę jawną z siedzibą w Elku** do:

- a. zaniechania stosowania we wzorcach umów rezerwacyjnych tj. Umowie rezerwacyjnej Nr ...R/SSB/2013, Umowie rezerwacyjnej Nr ...R/ETE/2013, Umowie rezerwacyjnej Nr ...R/EAK/2013 i Umowie rezerwacyjnej Nr ...R/PCZB/2013 – zapisu w brzmieniu: *§6 pkt 5 Umowa niniejsza była przedmiotem negocjacji i została przez strony świadomie podpisana i zaakceptowana, na okoliczność czego strony umowy składają swoje podpisy pod niniejszym dokumentem;*
- b. zmiany postanowienia we wzorcach umów deweloperskich, tj. Umowach deweloperskich zobowiązujących do wybudowania budynku, ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa własności – odnoszących się do lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Sportowej 6E w Suwałkach, w budynku przy ul. Juliana Tuwima 12 w Elku, w budynku przy ulicy Armii Krajowej 7B w Elku, w budynku przy ul. Czerniewskiego 50A w Piszcu – w brzmieniu: *§14 ust.2 Strony ustalają, że łączna wysokość kar umownych przewidzianych powyżej nie może przekroczyć 4,5% ceny określonej w par.3 niniejszej umowy na postanowienie o treści: Strony zgodnie ustalają, że w przypadku wystąpienia szkód przewyższających wysokość zastrzeżonych w ust.1 powyżej kar umownych, przysługuje im prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego ponad wysokość ustalonej kary umownej na zasadach ogólnych;*
- c. zmiany postanowienia we wzorcach umów deweloperskich, tj. Umowach deweloperskich zobowiązujących do wybudowania budynku, ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa własności – odnoszących się do lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Sportowej 6E w Suwałkach, w budynku przy ul. Juliana Tuwima 12 w Elku, w budynku przy ulicy Armii Krajowej 7B w Elku, w budynku przy ul. Czerniewskiego 50A w Piszcu - § 23 ust.1 w brzmieniu: *Spółka wyda Nabywcy przedmiotowy lokal oraz przekaze mu klucze do lokalu, pod warunkiem uregulowania przez Nabywcę wszystkich zobowiązań finansowych wobec Spółki wynikających z niniejszej Umowy na postanowienie w brzmieniu następującym: Spółka wyda Nabywcy przedmiotowy lokal oraz przekaze mu klucze do lokalu, pod warunkiem zapłaty przez Nabywcę ceny za przedmiotowy lokal określonej w § 3 niniejszej Umowy;*
- d. zaoferowania osobom, z którymi zostały zawarte umowy na podstawie wzorców zawierających kwestionowane postanowienia umowne, zawarcie aneksów odpowiednio: eliminujących lub zmieniających właściwe zapisy umowne zgodnie z propozycjami zawartymi w pkt a) i b) oraz c) powyżej,

**nakłada się na tego przedsiębiorcę obowiązek wykonania tego zobowiązania.**

**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 **Rutkowski Development Spółkę jawną z siedzibą w Elku**

– 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 **30 czerwca 2014r.**, przy czym sprawozdanie to powinno zawierać:

- kopie 2 umów zawartych w oparciu o zmienione wzorce umowne objęte niniejszym zobowiązaniem;
- poświadczony kserokopie propozycji zawarcia aneksów wystosowanych do wszystkich 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 w/w wzorce;
- kopie 3 podpisanych aneksów do umów, o ile takie zostaną zawarte.

### UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (**dalej: Prezes UOKiK lub organ ochrony konsumentów**) postanowieniem Nr RBG-283/2013 z dnia 14 listopada 2013r. – wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez **Rutkowski Development Spółkę jawną z siedzibą w Ełku (dalej: Rutkowski Development lub Spółka)** praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

W toku niniejszego postępowania Prezes UOKiK pismem z dnia 14 listopada 2013r. wezwał przedsiębiorcę do ustosunkowania się do przedstawionych zarzutów. W piśmie z dnia 9 grudnia 2013r. oraz z dnia 7 lutego 2014r. Rutkowski Development, stosownie do art. 28 ust.1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, wniosła o skorzystanie przez Prezesa UOKiK z uprawnienia wynikającego z tego przepisu i zobowiązanie decyzją Rutkowski Development do:

- a. zaniechania stosowania we wzorcach umów rezerwacyjnych tj. Umowie rezerwacyjnej Nr ...R/SSB/2013, Umowie rezerwacyjnej Nr ...R/ETE/2013, Umowie rezerwacyjnej Nr ...R/EAK/2013 i Umowie rezerwacyjnej Nr ...R/PCZB/2013 – zapisu w brzmieniu: *§6 pkt 5 Umowa niniejsza była przedmiotem negocjacji i została przez strony świadomie podpisana i zaakceptowana, na okoliczność czego strony umowy składają swoje podpisy pod niniejszym dokumentem;*
- b. zmiany postanowienia we wzorcach umów deweloperskich, tj. Umowach deweloperskich zobowiązujących do wybudowania budynku, ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa własności – odnoszących się do lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Sportowej 6E w Suwałkach, w budynku przy ul. Juliana Tuwima 12 w Ełku, w budynku przy ulicy Armii Krajowej 7B w Ełku, w budynku przy ul. Czerniewskiego 50A w Piszcu – w brzmieniu: *§14 ust.2 Strony ustalają, że łączna wysokość kar umownych przewidzianych powyżej nie może przekroczyć 4,5% ceny określonej w par.3 niniejszej umowy na postanowienie o treści: Strony zgodnie ustalają, że w przypadku wystąpienia szkód przewyższających wysokość zastrzeżonych w ust.1 powyżej kar umownych, przysługuje im prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego ponad wysokość ustalonej kary umownej na zasadach ogólnych;*
- c. zmiany postanowienia we wzorcach umów deweloperskich, tj. Umowach deweloperskich zobowiązujących do wybudowania budynku, ustanowienia

odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa własności – odnoszących się do lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Sportowej 6E w Suwałkach, w budynku przy ul. Juliana Tuwima 12 w Ełku, w budynku przy ulicy Armii Krajowej 7B w Ełku, w budynku przy ul. Czerniewskiego 50A w Piszcu - § 23 ust.1 w brzmieniu: *Spółka wyda Nabywcy przedmiotowy lokal oraz przekaze mu klucze do lokalu, pod warunkiem uregulowania przez Nabywcę wszystkich zobowiązań finansowych wobec Spółki wynikających z niniejszej Umowy na postanowienie w brzmieniu następującym: Spółka wyda Nabywcy przedmiotowy lokal oraz przekaze mu klucze do lokalu, pod warunkiem zapłaty przez Nabywcę ceny za przedmiotowy lokal określonej w § 3 niniejszej Umowy;*

- d. zaoferowania osobom, z którymi zostały zawarte umowy na podstawie wzorców zawierających kwestionowane postanowienia umowne, zawarcie aneksów odpowiednio: eliminujących lub zmieniających właściwe zapisy umowne zgodnie z propozycjami zawartymi w pkt a) i b) oraz c) powyżej.

Jednocześnie Spółka zobowiązała się do stosowania opisanych w pkt 1 lit a), b) i c) zmian oraz do wykonania zobowiązania, o którym mowa w ust 1 lit. d) – zgodnie z wydaną na podstawie art. 28 ust.1 ustawy decyzją Prezesa UOKiK. Spółka chcąc wyeliminować wszelkie wątpliwości zobowiązuje się zaoferować wszystkim osobom – konsumentom, którzy zawarli umowy według przedmiotowych wzorców możliwość ich aneksowania zgodnie z załączoną propozycją. W ocenie Spółki, zgodnie z panującym poglądem doktryny, wniosek przedsiębiorcy o wydanie decyzji zobowiązującej, o której mowa w art. 28 ust. 1 ustawy może zostać zgłoszony w odpowiedzi na wezwanie do ustosunkowania się do zarzutów w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Następnie, pismem z dnia 28 lutego 2014r. skierowano do Spółki zawiadomienie o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz o możliwości przeglądania akt i wypowiedzenia się w sprawie zebranego materiału dowodowego, z których to uprawnień Spółka nie skorzystała.

### **Prezes UOKiK ustalił następujący stan faktyczny:**

Na podstawie zebranych w toku postępowania dokumentów Prezes UOKiK ustalił, iż Rutkowski Development Spółka jawna z siedzibą w Ełku jest spółką prawa handlowego wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000341505, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy KRS. Zgodnie z wpisem, przedmiotem działalności Spółki jest m.in. wykonywanie robót związanych ze wznoszeniem budynków.

W związku z prowadzoną działalnością Rutkowski Development stosuje m.in. wzorce *umowy rezerwacyjnej lokalu mieszkalnego lub garażu oraz umowy deweloperskiej* dla poszczególnych inwestycji. W przedłożonych dokumentach Prezes UOKiK dopatrzył się naruszeń, o których mowa w pkt I. 1-3 sentencji decyzji.

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

### ***Interes publiczny***

Prezes UOKiK, zgodnie z art. 1 ust. 1 *uokik*, podejmuje się ochrony interesów konsumentów wyłącznie w interesie publicznym, tzn. wtedy, gdy daną praktyką przedsiębiorcy może być dotknięty każdy konsument w analogicznych okolicznościach.<sup>1</sup> Warunkiem koniecznym do uruchomienia instrumentów określonych w tej ustawie jest zatem zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorców naruszają jej przepisy i jednocześnie stanowią zagrożenie dla interesu publicznego, bądź też naruszają ten interes.

Niniejsze postępowanie dotyczy podejrzenia stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów będących nabywcami lokali wybudowanych przez Spółkę, jak i tych potencjalnych, którzy chcieliby zawrzeć umowę ze Spółką.

Oznacza to *de facto*, że przedmiotowe praktyki mogłyby dotyczyć nieokreślonego z góry kręgu adresatów, a zatem mogły naruszać zbiorowy interes konsumentów. Uznać wobec tego 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. z 2013r., 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 – a także mającą charakter zarobkowy.

Rutkowski Development Sp. jawna, będąc spółką prawa handlowego wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców KRS pod numerem 0000341505, wykonuje działalność w zakresie robót związanych ze wznoszeniem budynków, która ma charakter zorganizowany, ciągły i zarobkowy.

Wobec powyższego należy uznać, iż Rutkowski Development spełnia przesłanki, jakich wyżej powołane ustawy wymagają do bycia przedsiębiorcą. W konsekwencji jej działania mogą być poddane ocenie w toku postępowania przed Prezesem UOKiK.

### ***Przesłanki wydania decyzji zobowiązującej z art. 28 uokik***

Zgodnie z art. 28 ust. 1 *uokik*, 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 on do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes UOKiK może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

---

<sup>1</sup>Por. Wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 13 stycznia 2009r., sygn. akt: XVII Ama 26/08;

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.<sup>2</sup>

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

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

Uprawdopodobnienie (*semiplena probatio*) oznacza, że na korzyść Strony postępowania (przedsiębiorcy) 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.<sup>3</sup>

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.**

#### ***Ad a. Uprawdopodobnienie bezprawności działania***

Pojęcie bezprawności nie jest pojęciem prawnie zdefiniowanym. Należy zatem przyjąć, zgodnie z jego literalnym brzmieniem, że „działanie bezprawne” to zachowanie sprzeczne z nakazem lub zakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, umową międzynarodową mającą 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 prawa<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> D. Miąsik [w:] T. Skoczny (red.), *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów Komentarz*, Warszawa 2009r., s. 1048;

<sup>3</sup> M. Sieradzka [w:] K.Kohutek, M.Sieradzka, *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 681;

<sup>4</sup> por. *Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. Komentarz*, pod red. J. Szwaji, CH Beck, Warszawa 2000, s. 117-118;

### **Ad I.**

W świetle przepisu art. 24 ust.1 *uokik zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy polegające na stosowaniu 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 1964r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz.296, z późn. zm.; vide: art. 24 ust. 2 pkt 1 uokik).*

Natomiast zgodnie z przepisem art. 479<sup>43</sup> 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. 479<sup>45</sup> § 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 przedstawieniu 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 1.**

Po przeprowadzeniu wstępnej analizy w/w wzorców, Prezes UOKiK stwierdził, że zapis wskazany w pkt I.1 sentencji niniejszego postanowienia o treści:

**Umowa niniejsza była przedmiotem negocjacji i została przez strony świadomie podpisana i zaakceptowana, na okoliczność czego strony umowy składają swoje podpisy pod niniejszym dokumentem, może być tożsamy z postanowieniami o treści:**

**Umowę sporządzono i podpisano, po zapoznaniu się z jej treścią i indywidualnym uzgodnieniu jej postanowień z Kupującym w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron. Integralną część umowy stanowi załącznik nr 1 i 2, wpisanym do rejestru dnia 5 lipca 2011r. pod numerem 2409 na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 3 marca 2010r. (sygn. akt: XVII AmC 874/09).**

Sąd Okręgowy w uzasadnieniu do tego wyroku uznał, że postanowienie to wprowadza konsumenta w błąd. Powoduje ono bowiem powstanie po jego stronie bezzasadnego przeświadczenia, iż na skutek jego przeczytania (wzorca umowy) i podpisania traci on prawo do dochodzenia swoich praw wynikających ze stosowania przez pozwaną prawem zakazanych postanowień umownych. Przeciętny konsument nie ma świadomości, iż aby umowa była indywidualnie wynegocjowana koniecznym jest, aby miał on realny wpływ na treść każdego z postanowień, jak również, iż przysługuje mu uprawnienie do wytoczenia powództwa o uznanie wzorca umownego za niedozwolone. Skoro pozwana usiłuje umownie ograniczyć owe uprawnienia konsumenta poprzez celowe wprowadzenie go w błąd co do ich nieistnienia uznać należy, że zakwestionowane postanowienie umowne jest postanowieniem niedozwolonym.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy uznać, że prawdopodobnym jest występowanie tożsamości porównywanych postanowień.

## Ad 2.

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

**Strony ustalają, że łączna wysokość kar umownych przewidzianych powyżej nie może przekroczyć 4,5% ceny określonej w par.3 niniejszej umowy, może być tożsamy z postanowieniami o treści:**

- **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).

Sąd w wyżej przywołanym wyroku (sygn. akt: XVII 98/07) uznał, iż zakwestionowane postanowienie spełnia przesłanki niedozwolonego postanowienia umownego z art. 385<sup>3</sup> pkt 2 k.c., gdyż zmierza do istotnego ograniczenia odpowiedzialności względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Konsument narażony jest ze względu na nieuzasadnione ograniczenie odpowiedzialności inwestora za nieterminowe wykonanie zobowiązania, na lekceważące traktowanie ustalonego terminu wydania przedmiotowego lokalu, tym samym na ponoszenie konsekwencji ekonomicznych wynikających z konieczności dostosowania własnej sytuacji życiowej czy finansowej. Pozwana mając zagwarantowaną górną granicę kary umownej do wysokości 3% ceny, może nie narażając się na dalsze negatywne konsekwencje przez długi czas nie dotrzymywać terminu wykonania umowy. Przesunięcie terminu naraża zaś konsumenta na koszty, niedogodności związane z przesunięciem cyklu zaplanowanych robót, konieczność poszukiwania nowych wykonawców, bądź zmianę terminów rozpoczęcia robót.

Sąd wyjaśnił także, iż zastrzeżenie kary umownej w określonej wysokości jest dopuszczalne w świetle dyspozycji przepisu art. 483 k.c. jednak należy mieć na względzie, że w umowach zawieranych z konsumentami zasada swobodnej oceny kontraktowej ulega ograniczeniom, które wynikają m.in. z treści przepisów art. 385<sup>1</sup>- 385<sup>3</sup> k.c. W związku z powyższym prawo do swobodnego określenia wysokości kary umownej, wynikające z art. 483 k.c., zostaje ograniczone poprzez dyspozycję art. 385<sup>1</sup> §1 k.c. w związku z art. 385<sup>3</sup> pkt 2 k.c.

W związku z powyższym Prezes UOKiK stwierdził należy, iż prawdopodobnym jest, że postanowienie z pkt I.2 może być tożsamy z postanowieniami wpisanymi do rejestru wskazanymi powyżej.

## Ad 3.

Postanowienie, o którym mowa w pkt I.3 niniejszego postanowienia:

**Spółka wyda Nabywcy przedmiotowy lokal oraz przekaze mu klucze do lokalu, pod warunkiem uregulowania przez Nabywcę wszystkich zobowiązań finansowych wobec Spółki wynikających z niniejszej Umowy, może być tożsamy z postanowieniami wpisanymi do rejestru w brzmieniu:**

- **Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży konkretnego lokalu mieszkalnego jest wywiązanie się przez stronę zobowiązaną do kupna z wszelkich zobowiązań finansowych zgodnie z niniejszą umową, a w szczególności wpłacenie na rachunek bankowy Spółki całej ceny tego lokalu mieszkalnego**, wpisanym do rejestru dnia



30 sierpnia 2012r. pod numerem **3664** na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 27 grudnia 2011r. (sygn. akt: XVII AmC 75/11),

**- Przekazanie (wydanie) lokalu do prowadzenia prac wykończeniowych nastąpi w dacie określonej w zawiadomieniu, nie później niż w terminie określonym w Harmonogramie Budowy (Dzień Przekazania Lokalu) na podstawie protokołu Przekazania, nie wcześniej jednak niż do czasu uregulowania wszelkich należności względem wykonawcy, wpisanym do rejestru dnia 30 października 2009r. pod numerem 1731 na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 31 sierpnia 2009r. (sygn. akt: XVII AmC 334/09).**

Sąd w uzasadnieniu do powyższego wyroku wskazał, iż postanowienie to stanowi niedozwolone postanowienie umowne w świetle art. 385<sup>1</sup> §1 k.c. Wbrew nakazowi zawartemu w art. 385 §2 k.c. treść przedmiotowego postanowienia nie została sformułowana w sposób jednoznaczny i jasny dla konsumenta w zakresie nałożonego na konsumenta obowiązku uregulowania „wszelkich należności” w celu skorzystania z przyznanego uprawnienia do wydania mu lokalu przez kontrahenta. Zastosowane przez dewelopera sformułowanie jest pojęciem o znaczeniu znacznie szerszym, aniżeli obowiązek zapłaty ceny za lokal. Tak szerokie zdefiniowanie należności może więc prowadzić do dowolności interpretacyjnej treści umowy przez kontrahenta, co do tego, co rozumie przez zapłatę należności przez konsumenta z przedmiotowej umowy, a zwłaszcza czy zachodzi w jego ocenie przesłanka do wykonania przyjętego na siebie obowiązku wydania lokalu celem umożliwienia konsumentowi wykonania prac wykończeniowych. Ta nieprecyzyjność sformułowania, które powinno w jasny sposób odnosić się do zapłaty ceny za lokal, może zatem narazić konsumenta na niemożność oceny czy dokonane przez niego na podstawie zawartej płatności na poczet ceny lokalu, kontrahent uzna za uregulowanie „wszelkich należności”. Niepewność co do możliwości uzyskania dostępu do mieszkania może spowodować negatywne konsekwencje tak w aspekcie ekonomicznym, jak i poczynionych planach życiowych konsumenta.

Konkludując, w ocenie Prezesa UOKiK, prawdopodobnym jest, że treść wyżej przywołanego postanowienia może mieścić się w hipotezie klauzul wpisanych do rejestru.

Jak już wcześniej wspomniano, zgodnie ze stanowiskiem doktryny uprawdopodobnienie (*semiplena probatio*), pojmowane jako środek zastępczy dowodu w ścisłym znaczeniu, niedający pewności, ale wyłącznie prawdopodobieństwo twierdzenia o jakimś fakcie, stanowi odstępstwo od ogólnej reguły dowodzenia twierdzonych 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.<sup>5</sup> Mając w szczególności tę okoliczność na uwadze, Prezes UOKiK, w konsekwencji przyjęcia zobowiązania przedsiębiorcy, zastosował przepis art. 243 *kpc* w zw. 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 dokonuje zatem jedynie pobieżnej analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, co w niniejszej sprawie przejawiało się w przytoczeniu wstępnych ustaleń i ocen prawnych zarzutów poczynionych przy wszczęciu niniejszego postępowania w sprawie podejrzenia naruszenia przez Rutkowski Development zbiorowych interesów konsumentów, bez potrzeby dogłębnego i wnikliwego przeprowadzania postępowania dowodowego.

---

<sup>5</sup> T. Demendecki, Komentarz do art. 243 Kodeksu postępowania cywilnego, Lex online 2012;

### ***Ad b. Uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów***

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów sformułowała definicję negatywną pojęcia zbiorowego interesu konsumentów, stwierdzając w art. 24 ust. 3 *uokik*, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. W świetle art. 1 ust. 1 *uokik* należy przyjąć, że ze zbiorowymi interesami konsumentów mamy do czynienia wówczas, gdy działania przedsiębiorcy są powszechne i mogą dotknąć każdego potencjalnego konsumenta będącego kontrahentem przedsiębiorcy. Przedmiotem ochrony nie są zatem interesy indywidualnego konsumenta lub grupy indywidualnych konsumentów, ale wszystkich – aktualnych lub potencjalnych klientów – traktowanych jako grupa uczestników rynku zasługująca na szczególną ochronę (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 10 lipca 2008r., sygn. akt: VI ACa 306/08)<sup>6</sup>.

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

W ocenie Prezesa UOKiK, praktyki zarzucane Spółce mogły zatem dotyczyć wszystkich potencjalnych konsumentów, którzy chcieliby zawrzeć m.in. umowę o wybudowanie i przeniesienie własności lokalu ze Spółką. Zatem stroną tej umowy mogli być zarówno wszyscy aktualni, jak i wszyscy przyszli, potencjalni nabywcy. 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.

Na poparcie powyższego należy przytoczyć pogląd, jaki zaprezentował 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 na interesy potencjalnie nieokreślonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej, licznej grupy ewentualnych kontrahentów przedsiębiorcy.

### ***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.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> D. Miąsik [w:] T. Skoczny (red.), *Ustawa (...)*, op. cit., s. 962;

<sup>7</sup> M. Sieradzka [w:] K. Kohutek, M. Sieradzka, *Ustawa (...)*, op. cit., s. 681-682;

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, Rutkowski Development zobowiązała się do:

- a. zaniechania stosowania we wzorcach umów rezerwacyjnych tj. Umowie rezerwacyjnej Nr ...R/SSB/2013, Umowie rezerwacyjnej Nr ...R/ETE/2013, Umowie rezerwacyjnej Nr ...R/EAK/2013 i Umowie rezerwacyjnej Nr ...R/PCZB/2013 – zapisu w brzmieniu: *§6 pkt 5 Umowa niniejsza była przedmiotem negocjacji i została przez strony świadomie podpisana i zaakceptowana, na okoliczność czego strony umowy składają swoje podpisy pod niniejszym dokumentem;*
- b. zmiany postanowienia we wzorcach umów deweloperskich, tj. Umowach deweloperskich zobowiązujących do wybudowania budynku, ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa własności – odnoszących się do lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Sportowej 6E w Suwałkach, w budynku przy ul. Juliana Tuwima 12 w Ełku, w budynku przy ulicy Armii Krajowej 7B w Ełku, w budynku przy ul. Czerniewskiego 50A w Piszcu – w brzmieniu: *§14 ust.2 Strony ustalają, że łączna wysokość kar umownych przewidzianych powyżej nie może przekroczyć 4,5% ceny określonej w par.3 niniejszej umowy na postanowienie o treści: Strony zgodnie ustalają, że w przypadku wystąpienia szkód przewyższających wysokość zastrzeżonych w ust.1 powyżej kar umownych, przysługuje im prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego ponad wysokość ustalonej kary umownej na zasadach ogólnych;*
- c. zmiany postanowienia we wzorcach umów deweloperskich, tj. Umowach deweloperskich zobowiązujących do wybudowania budynku, ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa własności – odnoszących się do lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Sportowej 6E w Suwałkach, w budynku przy ul. Juliana Tuwima 12 w Ełku, w budynku przy ulicy Armii Krajowej 7B w Ełku, w budynku przy ul. Czerniewskiego 50A w Piszcu - § 23 ust.1 w brzmieniu: *Spółka wyda Nabywcy przedmiotowy lokal oraz przekaze mu klucze do lokalu, pod warunkiem uregulowania przez Nabywcę wszystkich zobowiązań finansowych wobec Spółki wynikających z niniejszej Umowy na postanowienie w brzmieniu następującym: Spółka wyda Nabywcy przedmiotowy lokal oraz przekaze mu klucze do lokalu, pod warunkiem zapłaty przez Nabywcę ceny za przedmiotowy lokal określonej w § 3 niniejszej Umowy;*
- d. zaoferowania osobom, z którymi zostały zawarte umowy na podstawie wzorców zawierających kwestionowane postanowienia umowne, zawarcie aneksów odpowiednio: eliminujących lub zmieniających właściwe zapisy umowne zgodnie z propozycjami zawartymi w pkt a) i b) oraz c) powyżej.

Wobec powyższego stwierdzić należy, 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 Spółkę stosownego zobowiązania, Prezes UOKiK uznał za zasadne przyjęcie zobowiązania w zakresie przez nią przedstawionym. Usunięcie

kwestionowanych zapisów oraz zaproponowane przez Spółkę zmiany spowodują zaniechanie naruszania interesów konsumentów. Wobec tego zaproponowane przez przedsiębiorcę zobowiązanie doprowadzi do całkowitego wyeliminowania naruszeń wobec konsumentów, a jednocześnie pozwoli na skrócenie przebiegu postępowania dowodowego. Pozytywnie należy także ocenić zobowiązanie przedsiębiorcy do wystąpienia do wszystkich konsumentów, z którymi zawarto już umowy, z ofertą zawarcia aneksów do umów, w których znalazły się zakwestionowane przez Prezesa UOKiK klauzule. 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 przedsiębiorcy<sup>8</sup>, a pozwala skoncentrować się na efekcie końcowym realizacji zobowiązań, jakim jest sprawozdanie.

Rutkowski Development powinna zatem **w terminie do 30 czerwca 2014r.** przedłożyć poprawione wzorce umów w brzmieniu zgodnym ze złożonym zobowiązaniem oraz zawierać za ich pomocą kolejne umowy z konsumentami. Spółka powinna także przedłożyć Prezesowi UOKiK oferty podpisania aneksów skierowane do konsumentów, z którymi zostały zawarte umowy na podstawie wzorców zawierających kwestionowane postanowienia umowne (wraz z potwierdzeniem ich nadania). Jednocześnie, Spółka winna dopełnić pozostałych obowiązków sprawozdawczych, które zostały wymienione w pkt II sentencji decyzji.

Wyznaczony na złożenie sprawozdania termin do 30 czerwca 2014 roku jest terminem odpowiednim, wystarczającym do wykonania nałożonego obowiązku.

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

Jednocześnie poucza się, że na podstawie art. 81 ust. 1 *uokik* w związku z art. 479<sup>28</sup> §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 Karczewska*

---

<sup>8</sup> D. Miąsik, [w:] T. Skoczny (red.), *Ustawa(...)*, op. cit., s.1055.