



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA UOKiK W LUBLINIE
ul. Ochotnicza 10, 20-012 LUBLIN
Tel. (0-81) 532-35-31, 532-54-48, Fax (0-81)
532-08-26
E-mail: lublin@uokik.gov.pl

Lublin , dnia 5 lutego 2014 r.

RLU -61- 30/2013/MW
p.o.

DECYZJA RLU - 01/2014
(wersja bip)

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 zm.) oraz § 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. Nr 107 poz. 887) po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko **CRH Żagiel Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie**

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i 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 zm.) **wobec uprawdopodobnienia**, w toku postępowania o naruszenie zbiorowych interesów konsumentów, stosowania przez **CRH Żagiel Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie** praktyki polegającej na zamieszczeniu w stosowanych przez przedsiębiorcę w obrocie z konsumentami następujących postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479 (45) kpc, co może stanowić praktykę z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50 poz. 331 ze zm.) tj:

we wzorcu „Umowy developerskiej” postanowienia o treści:

a) „W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, Spółka zwróci nabywcy wpłaconą przez niego kwotę, pomniejszoną lub powiększoną o należne kary i odsetki w terminie 90 dni (dziewięćdziesięciu) od daty skutecznego odstąpienia od umowy”,

we wzorcu „Umowy przedwstępnej sprzedaży” postanowienia o treści:

b) „W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez którąkolwiek ze stron, Sprzedawca zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą przez niego na poczet Ceny nabycia

Garażu, skorygowaną o należne Stronom określone w niniejszej umowie odsetki ustawowe w terminie 90 dni (dziewięćdziesięciu) od daty odstąpienia od niniejszej umowy”,

we wzorcu „Umowy developerskiej” postanowienie o treści:

c) „Nabywca ma prawo od umowy deweloperskiej odstąpić, (...) w przypadku, gdy różnica pomiędzy rzeczywistą powierzchnią lokalu, obliczoną zgodnie z § 4 w stosunku do powierzchni zakładanej przekracza 2%”,

lub też w wersji o treści:

„ W przypadku różnicy pomiędzy powierzchnią lokalu, obliczoną w sposób, o którym mowa wyżej, a powierzchnia zakładaną (określoną w projekcie technicznym), cena brutto zostanie odpowiednio skorygowana, przy czym w przypadku różnicy przekraczającej 2 % Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, zgodnie z § 8 umowy”;

po przyjęciu zobowiązania złożonego przez CRH Żagiel Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, nakłada się na CRH Żagiel Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie obowiązek wykonania złożonych zobowiązań w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się decyzji, poprzez :

1) zastąpienie zakwestionowanych postanowień wzorców w następujący sposób:
- postanowienia wzorca „Umowy Developerskiej” o treści: „W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, Spółka zwróci nabywcy wpłaconą przez niego kwotę, pomniejszoną lub powiększoną o należne kary i odsetki w terminie 90 dni (dziewięćdziesięciu) od daty skutecznego odstąpienia od umowy” zastąpienie postanowieniem o treści: „**W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, Spółka zwróci Nabywcy wpłaconą przez niego kwotę, pomniejszoną lub powiększoną o należne kary i odsetki w terminie 14 dni (czternastu) od daty skutecznego odstąpienia od umowy**”;

- postanowienia wzorca „Umowy przedwstępnej sprzedaży” o treści: „W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez którąkolwiek ze stron, Sprzedawca zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą przez niego na poczet Ceny nabycia Garażu, skorygowaną o należne Stronom określone w niniejszej umowie odsetki ustawowe w terminie 90 dni (dziewięćdziesięciu) od daty odstąpienia od niniejszej umowy” zastąpienie postanowieniem o treści: „**W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, Sprzedawca zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą przez niego na poczet Ceny nabycia garażu, skorygowaną o należne Stronom określone w niniejszej umowie odsetki ustawowe w terminie 14 dni (czternastu) od daty odstąpienia od umowy**”;

-postanowienia wzorca „Umowy developerskiej” o treści: „Nabywca ma prawo od umowy deweloperskiej odstąpić, (...) w przypadku, gdy różnica pomiędzy rzeczywistą powierzchnią lokalu, obliczoną zgodnie z par. 4 w stosunku do powierzchni zakładanej przekracza 2%” zastąpienie postanowieniem o treści: **Nabywca ma prawo od umowy developerskiej odstąpić (...) w przypadku**

powstania jakiegokolwiek różnicy pomiędzy rzeczywistą powierzchnią lokalu obliczoną zgodnie z § 4 w stosunku do powierzchni zakładanej”,

- postanowienie o treści: *„W przypadku różnicy pomiędzy powierzchnią lokalu, obliczoną w sposób, o którym mowa wyżej, a powierzchnią zakładaną (określoną w projekcie technicznym), cena brutto zostanie odpowiednio skorygowana, przy czym w przypadku różnicy przekraczającej 2 % Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, zgodnie z § 8 umowy”* zastąpione postanowieniem o treści: **„W przypadku jakiegokolwiek różnicy pomiędzy powierzchnią lokalu, obliczoną w sposób o którym mowa powyższej, a powierzchnią zakładaną (określoną w projekcie technicznym), Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, zgodnie z § 8 umowy. Cena brutto zostanie skorygowana jedynie w przypadku zmniejszenia powierzchni lokalu”.**

2. zaoferowanie swoim kontrahentom- nabywcom lokali mieszkalnych i/lub garaży, z którymi Spółka pozostaje związana Umowami Developerskimi lub Umowami przedwstępnej sprzedaży, w których zamieszczone zostały zakwestionowane postanowienia, aneksu do tych umów zawierającego propozycje zmiany umów zgodnie z nowym brzmieniem postanowień umownych wskazanych w pkt I.1. sentencji decyzji .

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) nakłada się na CRH Żagiel Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie obowiązek złożenia, w terminie do 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, sprawozdania zawierającego:

1) informację do ilu osób wysłano aneksy z propozycją zmiany umowy oraz kserokopię dowodów nadania pism do osób, które zawarły umowy kupna nieruchomości w oparciu o zakwestionowane postanowienia,

2) kopię sześciu losowo wybranych umów kupna nieruchomości zawartych w oparciu o nowe wzorce umowne, o ile takie umowy zostaną zawarte;

Uzasadnienie

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatura w Lublinie (dalej: Prezes Urzędu) wszczął z urzędu postępowanie wyjaśniające sygn. akt RLU-405-23/2013/JS, w uzasadnieniu którego wskazał, iż prowadzone jest w sprawie wstępnego ustalenia, czy działania przedsiębiorcy CRH Żagiel Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie (dalej: „Żagiel – Dom” lub przedsiębiorca) uzasadniają wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 w.w ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz czy miało miejsce naruszenie chronionych prawem interesów konsumentów uzasadniające podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach.

W toku tego postępowania Prezes Urzędu dokonał wstępných ustaleń, które dały podstawę do wszczęcia w dniu 7 listopada 2013 r. Postanowieniem nr 306/2013 wydanym na podstawie art. 49 ust.1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50 poz. 331 z późn. zm.), z urzędu

postępowania administracyjnego przeciwko **CRH Żagiel Dom Sp. z o.o. w Lublinie** w związku z zarzutem :

1. zamieszczenia we wzorcu „Umowy developerskiej” postanowienia o treści:

a) *„W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, Spółka zwróci nabywcy wpłaconą przez niego kwotę, pomniejszoną lub powiększoną o należne kary i odsetki w terminie 90 dni (dziewięćdziesięciu) od daty skutecznego odstąpienia od umowy”*

oraz we wzorcu „Umowy przedwstępnej sprzedaży” postanowienia o treści:

b) *„W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez którąkolwiek ze stron, Sprzedawca zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą przez niego na poczet Ceny nabycia Garażu, skorygowaną o należne Stronom określone w niniejszej umowie odsetki ustawowe w terminie 90 dni (dziewięćdziesięciu) od daty odstąpienia od niniejszej umowy”;*

2. zamieszczenia we wzorcu „Umowy developerskiej” postanowienia o treści:

c) *„Nabywca ma prawo od umowy deweloperskiej odstąpić, (...) w przypadku, gdy różnica pomiędzy rzeczywistą powierzchnią lokalu, obliczoną zgodnie z § 4 w stosunku do powierzchni zakładanej przekracza 2%”*

lub też w wersji :

„ W przypadku różnicy pomiędzy powierzchnią lokalu, obliczoną w sposób, o którym mowa wyżej, a powierzchnia zakładaną (określoną w projekcie technicznym), cena brutto zostanie odpowiednio skorygowana, przy czym w przypadku różnicy przekraczającej 2 % Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, zgodnie z § 8 umowy”,

co może stanowić o stosowaniu przez w/w przedsiębiorcę postanowień wzorców umowy, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479 (45) kpc, a zatem praktykę z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50 poz. 331 ze zm.).

Postanowieniem z dnia 7 listopada 2013r. Prezes Urzędu zaliczył w poczet materiału dowodowego zebranego w postępowaniu administracyjnym RLU- 61-30/2013/MW informacje zebrane przez Prezesa Urzędu w toku postępowania wyjaśniającego 405-23/2013/JS.

Ustosunkowując się do postawionych zarzutów „Żagiel- Dom” w odpowiedzi na wszczęcie postępowania o naruszenie zbiorowych interesów konsumentów pismem z dnia 27 listopada 2013 r. uznał w całości zarzut stosowania w.w praktyki za uzasadniony, wniósł o wydanie decyzji na mocy art. 28 ustawy o ochronie (...) tj. decyzji zobowiązującej „Żagiel - Dom” do podjęcia działań zmierzających do usunięcia praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów wobec uprawdopodobnienia praktyki zarzuconej w pkt 1 i 2 .

Prezes Urzędu zawiadomił „Żagiel - Dom” pismem z dnia 06.12.2013r. o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w odniesieniu do zarzutów zawartych w Postanowieniu o wszczęciu postępowania w pkt 1 i 2 .

Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

CRH Żagiel Dom Sp. z o.o. w Lublinie jest przedsiębiorcą, który prowadzi działalność gospodarczą, polegającą na realizacji przedsięwzięć developerskich w rozumieniu ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie nabywcy praw lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377), wpisanym do Krajowego Rejestru Przedsiębiorców pod nr 0000129919.

Wybudowane przez przedsiębiorcę lokale mieszkalne i/lub garaże są sprzedawane nabywcom - osobom fizycznym, w tym również w celach związanych z zaspokajaniem ich potrzeb mieszkaniowych. Zatem przedsiębiorca zawiera umowy również z konsumentami.

Przedsiębiorca prezentując i zawierając umowy z konsumentami posługuje się przygotowanymi przez siebie z góry następującymi wzorcami umowy :

- Umowa Developerska zawierana w formie Aktu notarialnego
- Umowa Przedwstępna sprzedaży zawierana w formie umowy cywilnoprawnej (dotyczy zakupu garaży) .

W.w wzorce stosowane są od 23.04.2012 r.

Aktualnie przedsiębiorca prowadzi inwestycje jedynie w województwie lubelskim.

We wzorcu „Umowy developerskiej” „Żagiel – Dom” zamieścił postanowienie o treści:

a) *„W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, Spółka zwróci nabywcy wpłaconą przez niego kwotę, pomniejszoną lub powiększoną o należne kary i odsetki w terminie 90 dni (dziewięćdziesięciu) od daty skutecznego odstąpienia od umowy”*

oraz we wzorcu „Umowy przedwstępnej sprzedaży” zamieścił postanowienie o treści:

b) *„W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez którąkolwiek ze stron, Sprzedawca zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą przez niego na poczet Ceny nabycia Garażu, skorygowaną o należne Stronom określone w niniejszej umowie odsetki ustawowe w terminie 90 dni (dziewięćdziesięciu) od daty odstąpienia od niniejszej umowy”.*

Natomiast we wzorcu „Umowy developerskiej” zamieścił postanowienie o treści:

c) *„Nabywca ma prawo od umowy deweloperskiej odstąpić, (...) w przypadku, gdy różnica pomiędzy rzeczywistą powierzchnią lokalu, obliczoną zgodnie z § 4 w stosunku do powierzchni zakładanej przekracza 2%”;*

lub też w wersji:

„ W przypadku różnicy pomiędzy powierzchnią lokalu, obliczoną w sposób, o którym mowa wyżej, a powierzchnia zakładaną (określoną w projekcie technicznym), cena

brutto zostanie odpowiednio skorygowana, przy czym w przypadku różnicy przekraczającej 2 % Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, zgodnie z § 8 umowy”.

Do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r.- Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43 poz. 296, z późn. zm.) wpisano postanowienia o treści:

pod nr 2408 - **„Stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadkach i na warunkach przewidzianych przepisami prawa, w szczególności kodeksu cywilnego postanowieniami niniejszej umowy. Rozliczenie oraz zwrot dotychczasowych wzajemnych świadczeń nastąpi w terminie 3 miesięcy licząc od daty złożenia drugiej stronie oświadczenia o odstąpieniu (...)**” – na mocy wyroku SOKIK z dnia 3 marca 2010r. sygn. akt AmC 974/09;

- pod nr 4221 o treści: **„W przypadku odstąpienia przez Sprzedającego od niniejszej umowy, Sprzedający zwróci w ciągu 60 dni od daty pisemnego potwierdzenia ww. odstąpienia wpłacone przez Kupującego kwoty w walucie polskiej powiększone o odstępne w wysokości ... zł (3 % ceny)”** na mocy wyroku SOKIK z dnia 20 sierpnia 2012r. sygn. akt XVII Amc 378/12;

- pod nr 155 o treści: **„Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%”** na mocy wyroku SOKIK z dnia 8 maja 2004 r. sygn. akt XVII Amc 35/01,

- pod nr 1860 o treści : **„Cena Nieruchomości Nabywcy może ulec zmianie, jeśli po zakończeniu budowy okaże się, że powierzchnia Mieszkania ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w Projekcie Mieszkania o więcej niż 3%. Spółka powiadomi Nabywcę o wysokości i terminie dopłaty lub zwrotu kwot, wynikających z powyższej różnicy”** na mocy wyroku SOKIK z dnia 31 października 2008 sygn. akt Amc 45/08.

W piśmie ustosunkowującym się do postawionych zarzutów w toku postępowania administracyjnego „Żagiel – Dom” przyznał, że zakwestionowane przez Prezesa Urzędu, stosowane we wzorcach umownych w obrocie z konsumentami postanowienia, są tożsame co do skutków z postanowieniem wpisanym do Rejestru wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r.- Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43 poz. 296, z późn. zm.) .

I tak w przypadku postanowienia zamieszczonego we wzorcu „Umowy Developerskiej” o treści:

a) *„W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, Spółka zwróci nabywcy wpłaconą przez niego kwotę, pomniejszoną lub powiększoną o należne kary i odsetki w terminie 90 dni (dziewięćdziesięciu) od daty skutecznego odstąpienia od umowy”*

oraz we wzorcu „Umowy przedwstępnej sprzedaży” o treści:

b) „W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez którąkolwiek ze stron, Sprzedawca zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą przez niego na poczet Ceny nabycia Garażu, skorygowaną o należne Stronom określone w niniejszej umowie odsetki ustawowe w terminie 90 dni (dziewięćdziesięciu) od daty odstąpienia od niniejszej umowy”

to są one tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479 (45) kpc pod nr 2408 oraz pod nr 4221.

Natomiast w przypadku postanowienia zamieszczonego we wzorcu „Umowy Developerskiej” o treści:

c) „Nabywca ma prawo od umowy deweloperskiej odstąpić, (...) w przypadku, gdy różnica pomiędzy rzeczywistą powierzchnią lokalu, obliczoną zgodnie z § 4 w stosunku do powierzchni zakładanej przekracza 2%”;

lub też w wersji o treści:

„ W przypadku różnicy pomiędzy powierzchnią lokalu, obliczoną w sposób, o którym mowa wyżej, a powierzchnią zakładaną (określoną w projekcie technicznym), cena brutto zostanie odpowiednio skorygowana, przy czym w przypadku różnicy przekraczającej 2 % Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, zgodnie z § 8 umowy”

to są one tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479 (45) kpc, postanowieniami pod nr 155 lub też pod nr 1860 .

Zatem, w ocenie „Żagiel – Dom” uprawdopodobniony jest postawiony przedsiębiorcy zarzut naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. W związku z tym, „Żagiel Dom” złożył wniosek o wydanie, w zakresie postawionych zarzutów, decyzji w oparciu o art. 28 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zobowiązując się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia zarzuconemu jej naruszeniu.

Zobowiązanie „Żagiel - Dom”, polegające na podjęciu działań zmierzających do zapobieżenia zarzuconym przedsiębiorcy naruszeniom, polegało na :

1. - zmianie zakwestionowanych postanowień, poprzez zastąpienie zamieszczonego we wzorcu „Umowy developerskiej” postanowienia o treści: „W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, Spółka zwróci nabywcy wpłaconą przez niego kwotę, pomniejszoną lub powiększoną o należne kary i odsetki w terminie 90 dni (dziewięćdziesięciu) od daty skutecznego odstąpienia od umowy” postanowieniem o treści: „**W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, Spółka zwróci Nabywcy wpłaconą przez niego kwotę, pomniejszoną lub powiększoną o należne kary i odsetki w terminie 14 dni (czternastu) od daty skutecznego odstąpienia od umowy**”;

- zastąpienie zamieszczonego we wzorcu: „Umowy przedwstępnej sprzedaży” postanowienia o treści: „W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez którąkolwiek ze stron, Sprzedawca zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą przez niego na

poczet Ceny nabycia Garażu, skorygowaną o należne Stronom określone w niniejszej umowie odsetki ustawowe w terminie 90 dni (dziewięćdziesięciu) od daty odstąpienia od niniejszej umowy” postanowieniem o treści: „W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, Sprzedawca zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą przez niego na poczet Ceny nabycia garażu, skorygowaną o należne Stronom określone w niniejszej umowie odsetki ustawowe w terminie 14 dni (czternastu) od daty odstąpienia od umowy”;

-zmianie zakwestionowanego postanowienia o treści: „Nabywca ma prawo od umowy deweloperskiej odstąpić, (...) w przypadku, gdy różnica pomiędzy rzeczywistą powierzchnią lokalu, obliczoną zgodnie z par. 4 w stosunku do powierzchni zakładanej przekracza 2%” postanowieniem o treści: Nabywca ma prawo od umowy deweloperskiej odstąpić (...) w przypadku powstania jakiegokolwiek różnicy pomiędzy rzeczywistą powierzchnią lokalu obliczoną zgodnie z § 4 w stosunku do powierzchni zakładanej”

zaś

postanowienie w brzemieniu: „W przypadku różnicy pomiędzy powierzchnią lokalu, obliczoną w sposób, o którym mowa wyżej, a powierzchnią zakładaną (określoną w projekcie technicznym), cena brutto zostanie odpowiednio skorygowana, przy czym w przypadku różnicy przekraczającej 2 % Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, zgodnie z § 8 umowy” zostanie zastąpione postanowieniem o treści: W przypadku jakiegokolwiek różnicy pomiędzy powierzchnią lokalu, obliczoną w sposób o którym mowa powyższej, a powierzchnią zakładaną (określoną w projekcie technicznym), Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, zgodnie z § 8 umowy. Cena brutto zostanie skorygowana jedynie w przypadku zmniejszenia powierzchni lokalu.”

2. Ponadto zobowiązanie dotyczyło:

- zaoferowania Nabywcom lokali od CRH Żagiel Dom Sp. z o.o. w Lublinie, z którymi Spółka pozostaje związana Umową Developerską lub Umową przedwstępnej sprzedaży, w których zamieszczone zostały zakwestionowane postanowienia, aneksów do tych umów zawierających propozycję zmiany umowy w zakresie wyżej opisanym, w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się decyzji;

- złożenia sprawozdania do Prezesa Urzędu zawierającego informację do ilu osób wysłano aneksy z propozycją zmiany umowy oraz ile osób zaakceptowało taką propozycję w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji.

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w toku postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1 tej ustawy, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 tej ustawy, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania

tych zobowiązań. W decyzji tej, jak wynika z art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

Przytoczony powyżej przepis, jako przesłankę warunkującą możliwość wydania decyzji wskazuje: uprawdopodobnienie, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz zobowiązanie się przedsiębiorcy, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom. W niniejszym postępowaniu, wymaga zatem rozważenia, czy wskazane warunki zaistniały w odniesieniu do działań i zobowiązań „Żagiel - Dom”, a ponadto, czy w przypadku ich wystąpienia uzasadnione jest przyjęcie zobowiązania strony postępowania i wydanie przez Prezesa Urzędu decyzji na podstawie art. 28 ust.1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zgodnie z przyjętą przez Prezesa Urzędu praktyką, wydanie decyzji zobowiązaniowej (art. 28 ust. 1 w/w ustawy) jest zasadne jedynie w wypadku, gdy przedsiębiorca na wczesnym etapie postępowania o naruszenie zbiorowych interesów konsumentów złoży wniosek o wydanie takiej decyzji wraz ze zobowiązaniem do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom. Wynika to z interpretacji wskazanego wyżej art. 28 ust. 1, gdzie wskazano, iż wydanie takiej decyzji następuje w sytuacji uprawdopodobnienia naruszenia przepisów ustawy, a zatem bez przeprowadzenia postępowania dowodowego.

W wyroku z dnia 5 maja 1995 r. (sygn. akt: S.A./Wr 2223/94) Naczelny Sąd Administracyjny orzekł, że „*uprawdopodobnienie stanowi środek zastępczy dowodu w znaczeniu ścisłym, a zatem środek nie dający pewności, lecz tylko wiarygodność (prawdopodobieństwo) twierdzenia o jakimś fakcie [...]. Chodzi nie o przeprowadzenie dowodu na okoliczność podnoszonych przez Wnioskodawcę zarzutów, lecz o wskazanie okoliczności wystarczających dla powzięcia przekonania o prawdopodobieństwie zaistnienia podnoszonych okoliczności*”. Takie samo stanowisko zajęła doktryna. E. Iserzon w komentarzu do kodeksu postępowania administracyjnego podniósł, że „*udowodnienie czyni istnienie pewnego faktu pewnym, uprawdopodobnienie – tylko prawdopodobnym. Udowodnienie służy celowi przekonania organu orzekającego o prawidłowości pewnego twierdzenia, uprawdopodobnienie służy celowi obudzenia w organie orzekającym ufności w to, że pewne twierdzenie odpowiada prawdzie. (...) Uprawdopodobnienie jest to czynność procesowa stwarzająca w świadomości organu orzekającego mniejszy lub większy stopień przekonania o prawdopodobieństwie jakiegoś faktu*¹”.

Powyższe przesłanki zostały spełnione w niniejszej sprawie w odniesieniu do postawionych „Żagiel - Dom” zarzutów, określonych w pkt 1 i 2 Postanowienia o wszczęciu postępowania w sprawie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów. Analiza akt sprawy zebranych w toku postępowania wykazała, iż co do zarzutów stosowania postanowień wzorców umów, wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone okoliczności naruszenia zostały dostatecznie wyjaśnione i nie ma potrzeby kontynuowania w tym zakresie postępowania dowodowego.

W następnej kolejności, zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie

¹ E. Iserzon (w:) E. Iserzon, J. Starościak, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz., wydanie IV, Warszawa 1970

konkurencji i konsumentów w przedmiotowej sprawie niezbędne jest ustalenie, czy doszło do zagrożenia naruszenia interesu publicznoprawnego oraz uprawdopodobnienie stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów zarzucanej „Żagiel - Dom”, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) tej ustawy.

Naruszenie interesu publicznoprawnego

Stosownie do art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, ochrona interesów przedsiębiorców i konsumentów podejmowana w ramach działań Prezesa Urzędu jest prowadzona w interesie publicznym. Podstawą ingerencji Prezesa Urzędu jest uprzednie ustalenie, że doszło do naruszenia interesów zbiorowości, a nie wprost poszczególnych, indywidualnych uczestników rynku. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 maja 2001 r. sygn. akt I CKN 1217/98 stwierdził, że w odniesieniu do konsumentów ustawa chroni ich interesy, jako zjawiska o charakterze instytucjonalnym, zbiorowym a nie indywidualnym czy nawet grupowym w rozumieniu sumy indywidualnych interesów konsumentów. Działaniami antykonsumenckimi są więc jedynie takie działania, które dotyczą sfery interesów szerszego kręgu uczestników rynku.

W ocenie Prezesa Urzędu, rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny. Wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy skorzystali lub mogli skorzystać z oferty „Żagiel – Dom” w zakresie kupna lokali mieszkalnych i/lub kupna garaży. Działania „Żagiel - Dom” nie dotyczą więc interesów poszczególnych osób, których sprawy miałyby charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, ale kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna. Naruszenie interesu publicznoprawnego, tym samym przejawia się w naruszeniu zbiorowego interesu konsumentów. W niniejszej sprawie, istnieje więc możliwość poddania zachowania „Żagiel – Dom” dalszej ocenie pod kątem uprawdopodobnienia stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa Urzędu działań przewidzianych w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów.

Uprawdopodobnienie naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów

W przedmiotowym postępowaniu Prezes Urzędu postawił CRH Żagiel Dom Sp. z o. o. w Lublinie zarzut stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegającej na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

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 tej ustawy, przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy.

Tym samym dla uprawdopodobnienia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów konieczne jest wykazanie kumulatywnego spełnienia trzech przesłanek:

- 1) działanie lub zaniechanie przedsiębiorcy,
- 2) noszące znamiona bezprawności, w tym poprzez stosowanie postanowienia wzorca umowy, które zostało wpisane do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.,
- 3) godzące w zbiorowe interesy konsumentów.

Ad 1)

Stosownie do art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, ilekroć w ustawie jest mowa o przedsiębiorcy, rozumie się przez to przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej (...). Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej przedsiębiorca może podjąć działalność gospodarczą w dniu złożenia wniosku o wpis do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub po uzyskaniu wpisu do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym. Przepis art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej definiuje działalność gospodarczą jako zarobkową działalność wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodową, wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły.

Zdaniem Prezesa Urzędu, „Żagiel Dom” działając w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, spełnia wszystkie kryteria definicji przedsiębiorcy, o których mowa w art. 4 pkt 1 ustawy o *ochronie konkurencji i konsumentów* (...), prowadząc tę działalność na własny rachunek w sposób zorganizowany i ciągły oraz z zamiarem uzyskiwania dochodu.

W związku z powyższym, Prezes Urzędu stwierdził, że pierwsza przesłanka niezbędna do uprawdopodobnienia stosowania przez „Żagiel – DOM” praktyki wskazanej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów została spełniona.

Ad 2)

Bezprawność tradycyjnie ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym. Porządek prawny obejmuje normy prawa powszechnie obowiązującego, a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów (wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 13 listopada 2007 r., sygn. akt XVII AmA 45/07). Bezprawność jest kategorią obiektywną. Rozważenia przy ocenie bezprawności wymaga zatem kwestia, czy zachowanie przedsiębiorcy było zgodne, czy też niezgodne z obowiązującymi zasadami porządku prawnego. Porządek prawny, którego naruszenie może skutkować naruszeniem artykułu 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów obejmuje normy prawa powszechnie obowiązującego, a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów. Same przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Tym samym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw. Na ich podstawie możliwe

jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem (por. wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 23 czerwca 2006 r. - sygn. akt XVII AmA 32/05). W art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów ustawodawca wskazał natomiast przykładowe rodzaje praktyk, które naruszają zbiorowe interesy konsumentów. Katalog ten nie jest wyczerpujący. Zatem oprócz praktyk wskazanych bezpośrednio przez ustawodawcę w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów, za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów można uznać zachowania naruszające przepisy innych ustaw, które nakładają na przedsiębiorcę określone obowiązki względem konsumenta.

Jak wyżej wskazano art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zawiera przykładowy katalog bezprawnych działań naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Stosownie do art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Na mocy art. 479⁴⁵ § 1 k.p.c. Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów jest obowiązany przesyłać Prezesowi Urzędu odpis każdego prawomocnego wyroku uwzględniającego powództwo o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Prezes Urzędu jest zobowiązany do prowadzenia Rejestru. Przepis art. 479⁴⁵ § 3 k.p.c. ustanawia zasadę tzw. formalnej jawności Rejestru, stanowiąc, że Rejestr jest jawny. Jawność ta oznacza, że Rejestr jest dostępny dla każdego zainteresowanego, czyli wszyscy mają do niego prawo wglądu. Skutkiem formalnej jawności Rejestru jest niemożność zasłaniania się nieznajomością dokonanych w nim wpisów. W Rejestrze tym przytacza się treść postanowień wzorców umowy uznanych przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone.

Zgodnie z art. 479⁴³ k.p.c. od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do Rejestru, prawomocny wyrok ma skutek wobec osób trzecich. W ocenie Prezesa Urzędu, wpisanie postanowień do tego Rejestru oznacza zatem, że od tej chwili są one zakazane we wszystkich wzorcach umów. Zakaz stosowania postanowień wpisanych do Rejestru, dotyczy nie tylko tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, lecz również innych przedsiębiorców z danej branży. Za takim ujęciem przemawia podstawowy cel postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, jakim jest usunięcie z obrotu postanowień, które Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za sprzeczne z obowiązującym porządkiem prawnym, bądź dobrymi obyczajami. Chodzi bowiem o to, by prawa i obowiązki przyszłych potencjalnych konsumentów nie były kształtowane na podstawie postanowień umownych, uznanych przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone. Ponadto, zdaniem Prezesa Urzędu, zakaz stosowania niedozwolonych postanowień wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., dotyczy także postanowień podobnych. Może zdarzyć się bowiem taka sytuacja, w której przedsiębiorca stosować będzie umowę, w której zawarte będą postanowienia, których istota jest taka sama, lecz konstrukcja gramatyczna, szyk wyrazów w zdaniu są różne. W związku z tym, zakazane jest też stosowanie postanowienia, którego zakres jest tożsamy z zakresem postanowienia wpisanego do tego Rejestru. Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność tychże postanowień.

Stanowisko Prezesa Urzędu znajduje uzasadnienie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. o sygnaturze akt III SZP 3/06 wskazał, iż stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do Rejestru może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Sąd Najwyższy uznał również, iż jeżeli Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uzna określone postanowienie za niedozwolone w wyniku przeprowadzonej kontroli abstrakcyjnej i zostanie ono wpisane do Rejestru, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, w rozumieniu art. 23a ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (obecnie art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów), dopuszcza się każdy z przedsiębiorców, który wprowadza do stosowanych postanowień zmiany o charakterze kosmetycznym, polegające na przykład na przestawieniu szyku wyrazów lub zmianie użytych wyrazów, jeżeli zmiany te nie prowadzą do zmiany istoty postanowień.

Ad. I) Bezprawność postanowień wskazanych w pkt I sentencji niniejszej decyzji.

W przypadku postanowienia zamieszczonego we wzorcu „Umowy Developerskiej” o treści :

Ad. a) „*W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, Spółka zwróci nabywcy wpłaconą przez niego kwotę, pomniejszoną lub powiększoną o należne kary i odsetki w terminie 90 dni (dziewięćdziesięciu) od daty skutecznego odstąpienia od umowy*”

oraz we wzorcu „Umowy przedwstępnej sprzedaży” postanowienia o treści:

Ad. b) „*W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez którąkolwiek ze stron, Sprzedawca zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą przez niego na poczet Ceny nabycia Garażu, skorygowaną o należne Stronom określone w niniejszej umowie odsetki ustawowe w terminie 90 dni (dziewięćdziesięciu) od daty odstąpienia od niniejszej umowy*”

to mogą być one tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479 (45) kpc, :

- pod nr 2408 o treści: „**Stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadkach i na warunkach przewidzianych przepisami prawa, w szczególności kodeksu cywilnego postanowieniami niniejszej umowy. Rozliczenie oraz zwrot dotychczasowych wzajemnych świadczeń nastąpi w terminie 3 miesięcy licząc od daty złożenia drugiej stronie oświadczenia o odstąpieniu (...)**” – na mocy wyroku SOKIK z dnia 3 marca 2010r. sygn. akt AmC 974/09,

oraz pod nr 4221 o treści: " **W przypadku odstąpienia przez Sprzedającego od niniejszej umowy, Sprzedający zwróci w ciągu 60 dni od daty pisemnego potwierdzenia ww. odstąpienia wpłacone przez Kupującego kwoty w walucie polskiej powiększone o odstępne w wysokości ... zł (3 % ceny)**" na mocy wyroku SOKIK z dnia 20 sierpnia 2012r. sygn. akt XVII Amc 378/12.

W ocenie Prezesa Urzędu, tożsamość zakwestionowanych postanowień z postanowieniami wpisanym do Rejestru wynika z tego, że mają one taki sam cel, jak i wywołują taki sam skutek, co oznacza, że w taki sam sposób mogą naruszać interesy konsumentów. Postanowienia wpisane do rejestru mogą naruszać uprawnienia konsumenta poprzez rozwiązanie umowy z winy dewelopera i dodatkowe zastrzeżenie uprawnienia na rzecz dewelopera do zwrotu pieniędzy nabywcy w terminie 60 dni od daty odstąpienia od umowy. SOKiK w uzasadnieniu jednego z w/w wyroków wskazał, iż brak jest uzasadnienia, by przedsiębiorca przetrzymywał pieniądze konsumenta aż przez 60 dni od rozwiązania umowy. Konsument w tym czasie pozbawiony jest możliwości korzystania ze swoich pieniędzy zaś przedsiębiorca może tymi pieniędzmi obracać a zatem czerpać z tego nieuzasadnione korzyści. Okres 60 dni jest zatem terminem zbyt długim na zwrot pieniędzy dla konsumenta, a zatem jego zamieszczenie we wzorcu umownym narusza dobre obyczaje i rażąco narusza interes konsumenta. Porównując postanowienie zakwestionowane i postanowienia wpisane do rejestru stwierdzić należy, iż skoro SOKiK uznał za zbyt długi termin 60 dni do zwrotu pieniędzy dla konsumenta, to tym bardziej rażąco narusza jego interesy zamieszczenie we wzorcu umownym terminu 90 dni. Zatem obydwie postanowienia uznać należy za tożsame, co uprawdopodobnia zarzut stosowania postanowień wzorców umowy wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479 (45) kpc.

Natomiast w przypadku postanowienia zamieszczonego we wzorcu „Umowy Developerskiej” o treści:

Ad.c) „Nabywca ma prawo od umowy deweloperskiej odstąpić, (...) w przypadku, gdy różnica pomiędzy rzeczywistą powierzchnią lokalu, obliczoną zgodnie z § 4 w stosunku do powierzchni zakładanej przekracza 2%”;

lub też w wersji o treści:

„ W przypadku różnicy pomiędzy powierzchnią lokalu, obliczoną w sposób, o którym mowa wyżej, a powierzchnia zakładaną (określoną w projekcie technicznym), cena brutto zostanie odpowiednio skorygowana, przy czym w przypadku różnicy przekraczającej 2 %Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, zgodnie z § 8 umowy.”

to mogą one być tożsame z wpisanym do rejestru postanowieniami wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479 (45) kpc, postanowieniem pod nr 1860 o treści: **“Cena Nieruchomości Nabywcy może ulec zmianie, jeśli po zakończeniu budowy okaże się, że powierzchnia Mieszkania ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w Projekcie Mieszkania o więcej niż 3 %. Spółka powiadomi Nabywcę o wysokości i terminie dopłaty lub zwrotu kwoty wynikających z powyższej różnicy”** na mocy wyroku SOKiK z dnia 31 października 2008r. sygn. akt Amc 45/08,

a ponadto wpisanym pod nr 155 postanowieniem o treści: **„Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%”** na mocy wyroku SOKiK z dnia 8 maja 2004 r. sygn. akt XVII Amc 35/01.

W uzasadnieniu w.w wyroków stanowiących podstawę do wpisania postanowień do rejestru SOKIK wskazał, że postanowienie to narusza dobre obyczaje oraz rażąco narusza interes konsumenta w zakresie skutków dla konsumenta w związku ze wzrostem ceny mieszkania wynikającym ze zmiany jego powierzchni oraz brakiem prawa do odstąpienia przez konsumenta od umowy w przypadku zmiany powierzchni mieszkania. Każda zmiana w powyższym zakresie oznacza zmianę warunków umowy, a w takim przypadku konsumentowi przysługiwać musi prawo odstąpienia od umowy bez ponoszenia konsekwencji finansowych. Brak zagwarantowania konsumentowi takiego uprawnienia w umowie dokonane jest z jego pokrzywdzeniem oraz w wyniku wykorzystania silniejszej pozycji konsumenta przez jego kontrahenta. Jeżeli konsument zaakceptuje zmianę warunków umowy, to ostateczne rozliczenie, a zatem cena lokalu zawsze powinna uwzględniać różnicę pomiędzy powierzchnią przewidzianą w Umowie a powierzchnią faktyczną. Podstawą stosunków pomiędzy przedsiębiorcą a konsumentem jest bowiem ekwiwalentność, a ta ma miejsce jedynie wtedy, gdy konsument otrzymuje dokładnie to za co zapłacił.

W związku z powyższym, Prezes Urzędu uznał, że zakres postanowienia wpisanego do Rejestru pod numerem 1860 i 155 może być tożsamy z zakresem postanowienia stosowanego przez „Żagiel – Dom”, co uprawdopodobnia zarzut stosowania przez „Żagiel – Dom” postanowień wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479 (45) kpc.

Tym samym **Prezes Urzędu uznał, że zostało uprawdopodobnione**, iż stosowanie przez „Żagiel – DOM” w.w postanowień jest działaniem bezprawnym, o którym mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Spełniona została zatem druga przesłanka, warunkująca uprawdopodobnienie stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Ad 3)

Przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie definiują pojęcia zbiorowego interesu konsumentów. Przepis art. 24 ust. 3 tej ustawy stanowi jedynie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów.

Ze zbiorowym interesem konsumentów mamy do czynienia wówczas, gdy działanie przedsiębiorcy dotyczy, bądź może dotyczyć nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zindywidualizować.

Prezes Urzędu podkreśla, że o tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy. W jednym z orzeczeń Sąd Najwyższy stwierdził, iż *„(...) nie jest zasadne uznawanie, że postępowanie z tytułu naruszenia ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów można wszcząć 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 liczbie potencjalnych konsumentów.”* (wyrok z dnia 12 września 2003 r., sygn. akt I CKN 504/01).

W przedmiotowej sprawie, Prezes Urzędu ma do czynienia z zagrożeniem naruszenia praw nieograniczonej i nieokreślonej liczby konsumentów, którzy zapoznali się, bądź mogli zapoznać się z dostępnymi wzorcami umowy i zawarli, bądź mogli zawrzeć z „Żagiel – Dom” umowę nabycia lokalu mieszkalnego i/lub garażu zawierającą niedozwolone postanowienie umowne. W tej sytuacji bezprawne zachowanie „Żagiel- Dom” nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz mamy do czynienia z naruszonymi uprawnieniami określonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej grupy kontrahentów „Żagiel- Dom”.

Uprawdopodobnienie stosowania opisaney wyżej praktyki może godzić zatem w zbiorowe interesy konsumentów.

W związku z powyższym Prezes Urzędu stwierdził, że trzecia przesłanka niezbędna do uprawdopodobnienia stosowania przez „Żagiel- Dom” praktyki wskazanej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów została spełniona.

„Żagiel- Dom” podjął działania zmierzające do zapobieżenia naruszeniom i złożył zobowiązanie do zmiany zakwestionowanych postanowień zawartych w stosowanych wzorcach umowy, poprzez zastąpienie ich postanowieniami w nowym brzmieniu w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się decyzji. Ponadto zobowiązał się do przekazania klientom „Żagiel – Dom”, którzy nabyli mieszkania lub/i garaże w oparciu o wzorce zawierające zakwestionowane postanowienia pisemnej informacji o możliwości aneksowania zawartych umów, poprzez zastąpienie zakwestionowanych postanowień, postanowieniami zaakceptowanym przez Prezesa Urzędu.

Zaproponowany przez „Żagiel- Dom” termin na wykonanie zobowiązania to 1 miesiąc od daty uprawomocnienia się decyzji.

W ocenie Prezesa Urzędu, złożone przez „Żagiel – Dom” zobowiązanie jest zupełne, gdyż w równorzędny sposób zabezpiecza interesy prawne konsumentów, którzy zawarli umowy z „Żagiel – Dom”, jak i tych, którzy mogą zawrzeć tego typu umowy w przyszłości. Zmiana polegająca na wyeliminowaniu z wzorców zakwestionowanych postanowień i zastąpieniu ich postanowieniami o nowej treści, które Prezes Urzędu akceptuje, zmierza do zapobieżenia dalszemu stosowaniu naruszenia zaś w zakresie w jakim proponuje konsumentom podpisanie aneksów – również zmierza do wyeliminowania istniejących skutków naruszeń.

Prezes Urzędu uznał, iż wskazany przez „Żagiel – Dom” termin na wykonanie obowiązków wynikających ze złożonego zobowiązania jest wystarczający na ich zrealizowanie, a także pozwoli na szybkie wyeliminowanie skutków praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

W związku z tym Prezes Urzędu orzekł jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

Ad. II. Stosownie do art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji, o której mowa w ust. 1 tego artykułu Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań. Wobec tego Prezes Urzędu nałożył na „Żagiel Dom”,

obowiązek złożenia informacji o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania w terminie do 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, poprzez złożenie sprawozdania zawierającego:

- 1) informację do ilu osób wysłano aneksy z propozycją zmiany umowy oraz kserokopię dowodów nadania pism do osób, którzy zawarli umowy kupna nieruchomości w oparciu o wzorce umowy zawierające zakwestionowane postanowienia,
- 2) kopię sześciu losowo wybranych umów kupna nieruchomości zawartych w oparciu o nowe wzorce umowne, o ile takie umowy zostaną zawarte;

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

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c. - od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwóch tygodni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Lublinie .

Otrzymuje:

- 1) CRH Żagiel DOM Sp. z o.o.
Ul 1 Maja 25
20- 410 Lublin

*Z upoważnienia Prezesa UOKIK
Dyrektor Delegatury UOKIK w Lublinie
Ewa Wiszniowska*