



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA WE WROCŁAWIU**

50-413 Wrocław, ul. Walońska 3-5
tel.(071)34 05 920, fax (071)34 05 922
e-mail: wroclaw@uokik.gov.pl

RWR 61-25/13/WS

Wrocław, 26 maja 2014 r.

DECYZJA RWR 11 /2014

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy 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. Nr. 107 poz. 887), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko Przedsiębiorstwu Budowlanemu „Budotex” Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

po uprawdopodobnieniu stosowania przez tego przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) wyżej wymienionej ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, polegającej na zamieszczeniu w stosowanym przez tego przedsiębiorcę wzorca umownego p.n.: **„Umowa deweloperska”**: następujących postanowień:

1. § 8 ust. 2 zd. 1 *„Nabywca zobowiązuje się w miejscu i terminie wyznaczonym przez Budotex (lub „Deweloperem”, w zależności od wzorca), zawrzeć z Budotex (lub „Deweloperem”, w zal. od wersji), notarialną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu (z dodatkiem słowa „mieszkalnego” w zależności od wzorca) i jego sprzedaży (...)”*,

które jest postanowieniem umownym wpisanym na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone,

i przyjęciu zobowiązania przez Przedsiębiorstwo Budowlane „Budotex” Sp. z o.o. do zaniechania tych działań, poprzez usunięcie ze stosowanego wzorca umownego zakwestionowanych postanowień oraz aneksowania umów obowiązujących w dniu wydania decyzji dla inwestycji przy ul. Szarugi we Wrocławiu,

2. § 14 ust. 2 *„Nabywca wyraża zgodę na umieszczenie na elewacji budynku elementów identyfikacji Budotex (lub „Deweloperem”, w zal. od wersji), tj. nazwa firmy, znaki towarowe lub elementów identyfikacji budynku. Nabywca oświadcza, że z powyższego tytułu nie będzie zgłaszał zastrzeżeń ani roszczeń.”*

które jest postanowieniem umownym wpisanym na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone,

i przyjęciu zobowiązania przez Przedsiębiorstwo Budowlane „Budotex” Sp. z o.o. do zaniechania tych działań, poprzez usunięcie ze stosowanego wzorca umownego zakwestionowanych postanowień oraz aneksowania umów obowiązujących w dniu wydania decyzji dla inwestycji przy ul. Szarugi we Wrocławiu,

- **nakłada się obowiązek wykonania tych zobowiązań** poprzez zawieranie od dnia uprawomocnienia się decyzji, umów na podstawie wzorca umownego, w których usunięto zakwestionowane postanowienia oraz aneksowanie umów istniejących już w obrocie prawnym dla inwestycji przy ul. Szarugi we Wrocławiu - w terminie 7 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ww. ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 5 ust. 1 ww. rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na Przedsiębiorstwo Budowlane „Budotex” Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, **obowiązek złożenia sprawozdania** o stopniu realizacji przyjętych zobowiązań, w tym przedstawienia dowodów potwierdzających wysłanie propozycji anektowania umów z dotychczasowymi klientami oraz kopii przykładowych umów i aneksów zawartych w oparciu o zmieniony wzorzec umowny p.n.: „**Umowa deweloperska** - w terminie jednego miesiąca od daty uprawomocnienia się niniejszej 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 zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 5 ust. 1 ww. rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, opisane w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, działanie Przedsiębiorstwa Budowlanego „Budotex” Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, polegające na zamieszczeniu we wzorcu umownym pn. „Umowa deweloperska” następującego postanowienia umownego :

- „*Strony ustaliły, że ustalenia umowy są jednoznaczne i zrozumiałe; propozycje BUDOTEX zostały przyjęte bez uwag bądź zmienione w trybie negocjacji.*”(§ 14 ust. 1 pkt 3 i pkt 4),

które jest tożsame z postanowieniem umownym wpisanym na podstawie art. 479⁴⁵ kodeksu postępowania cywilnego do *Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone*,

i stwierdza jego zaniechanie z dniem 31 stycznia 2014 r.

IV. Na podstawie art. 77 ust. 1 powołanej wyżej ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 80 tej ustawy, art. 263 § 1 i art. 264§ 1 k.p.a. w zw. z art. 83 powołanej wyżej

ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 5 ust. 1 powołanego wyżej rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po przeprowadzeniu postępowania wszczętego z urzędu przeciwko Przedsiębiorstwu Budowlanemu „Budotex” Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

postanawia się obciążyć ww. Spółkę kosztami przeprowadzonego postępowania administracyjnego i zobowiązać ww. przedsiębiorcę do zwrotu na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwoty 26,70 zł (słownie : dwadzieścia sześć 70/100) - w terminie siedmiu dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

1. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatura we Wrocławiu, zgodnie z przewidzianymi w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów kompetencjami, przeprowadził, w ramach postępowania wyjaśniającego (RWR 403-17/13/ZR), kontrolę działalności przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą w zakresie budowy i sprzedaży mieszkań na rzecz indywidualnych konsumentów. W ramach tego postępowania zbadano m.in. stosowane w obrocie konsumenckim przez Przedsiębiorstwo Budowlane „Budotex” Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu wzorce umów pod kątem ich zgodności z przepisami ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377), ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.) oraz przepisami ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów w zakresie przestrzegania zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których stanowi art. 24 tej ustawy.

1.1. W trakcie analizy wzorców umów p.n. „Umowa deweloperska” stosowanych przez Spółkę stwierdzono, że zawierają one postanowienia umowne, które mogą być tożsame z klauzulami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod nr 2409, 3529, 3533.

1.2. W związku z powyższym - postanowieniem RWR nr 227/2013 z dnia 12 listopada 2013 r., zmienionym postanowieniem nr RWR 28/2014 Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zwany dalej również „Prezesem Urzędu”, wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) ustawy o ochronie (...), polegających na umieszczeniu w stosowanych wzorcach umów postanowień, które są wpisane na podstawie art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego* do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zwanego dalej również „Rejestrem”. Ponadto – zgodnie z punktem II. ww. postanowienia RWR nr 227/2013, Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów część materiałów uzyskanych w trakcie wymienionego postępowania wyjaśniającego (nr sygn. RWR 403-17/13/ZR).

Dowód – postanowienie k. 1-3 i 87;

1.3. W trakcie postępowania Spółka w piśmie z dnia 27 listopada 2013 r., tj. w pierwszym złożonym przez siebie piśmie w toku postępowania, odniosła się do postawionych jej zarzutów i zobowiązała się do zmiany zakwestionowanych postanowień na postanowienia nie naruszające przepisów ustawy o ochronie (...). W kolejnych pismach z 16 grudnia 2013 r., 7 i 20 lutego i 7 marca 2014 r. Spółka, z własnej inicjatywy, doprecyzowała zakres zobowiązania, w tym zobowiązała się m.in. do aneksowania wszystkich umów obowiązujących w dniu wydania decyzji dla inwestycji przy ul. Szarugi we Wrocławiu, w terminie 7 dni od daty prawomocności decyzji Prezes.

Dowód – pismo Spółki k. 65 – 69, 81 - 82, 89, 91, 116;

2. Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

2.1. Przedsiębiorstwo Budowlane „Budotex” Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jest przedsiębiorcą wpisanym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy, do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000001813. Jej zasadniczym przedmiotem działania jest działalność deweloperska. Spółka realizuje, bądź jest w trakcie procesu projektowania, inwestycje osiedli domów wielorodzinnych w zabudowie szeregowej, jednorodzinnej, a także obiektów handlowo – usługowych. W latach 2013 – 2014 Spółka była w trakcie realizacji we Wrocławiu inwestycji m.in. przy ul. Wietrznej, Cukrowej i Szarugi. Działalność deweloperską Spółka prowadzi na terenie województwa dolnośląskiego (we Wrocławiu oraz jego okolicach), zaś jej siedzibą jest Wrocław.

Dowód: odpis z KRS: k. 12-14;

2.2. Począwszy od 2012 r. Spółka dokonała zasadniczej zmiany stosowanych przez siebie wzorców umów, wprowadzając dla wszystkich inwestycji wzorzec umowy pn. „Umowa deweloperska (wiązało się to z wejściem w życie ustawy z 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego – Dz. U. nr 232, poz. 1377). Wzorzec ten ulegał nieznacznym modyfikacjom w zależności od inwestycji.

Dowód – pismo Spółki k. 6 – 8 i 9 – 11;

2.3. Wzorzec umowy pn. „Umowa deweloperska” zawierał m.in. następujące zapisy :

- 1) § 8 ust. 2 zd. 1 „*Nabywca zobowiązuje się w miejscu i terminie wyznaczonym przez Budotex (lub „Deweloperem”, w zależności od wzorca), zawrzeć z Budotex (lub „Deweloperem”, w zał. od wersji), notarialną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu (z dodatkiem słowa „mieszkalnego” w zależności od wzorca) i jego sprzedaży (...)*”.
- 2) § 14 ust. 1 pkt 3 i pkt 4 „*Strony ustaliły, że ustalenia umowy są jednoznaczne i zrozumiałe; propozycje BUDOTEX zostały przyjęte bez uwag bądź zmienione w trybie negocjacji.*”
- 3) § 14 ust. 2 „*Nabywca wyraża zgodę na umieszczenie na elewacji budynku elementów identyfikacji Budotex (lub „Deweloperem”, w zał. od wersji), tj. nazwa firmy, znaki towarowe lub elementów identyfikacji budynku. Nabywca oświadcza, że z powyższego tytułu nie będzie zgłaszał zastrzeżeń ani roszczeń.*”

Dowód - wzorce umowy k.19 -39;

2.4. W rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. — *Kodeks postępowania cywilnego*. (...), zwanym dalej również „Rejestrem”, znajdują się m.in. następujące informacje :

1) SOKiK wyrokiem 14 grudnia 2010 r. sygn. akt XVII AmC 2051/09 uznał za niedozwolone i zakazał wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy 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*” ,

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 6 sierpnia 2012 r. do Rejestru pod numerem 3529 (rozstrzygnięcie w tym zakresie zostało utrzymane w mocy wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 19 grudnia 2011 r. sygn. akt. VI ACa 630/11).

2) SOKiK wyrokiem z dnia 3 marca 2010 r. sygn. akt XVII AmC 874/09 uznał za niedozwolone i zakazał wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy 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*”.

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 5 lipca 2011 r. do Rejestru pod numerem 2409 (rozstrzygnięcie w tym zakresie zostało utrzymane w mocy wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie VI Wydział Cywilny z dnia 13 stycznia 2011 r. sygn. akt VI ACa 785/10).

3) SOKiK wyrokiem 14 grudnia 2010 r. sygn. akt XVII AmC 2051/09 uznał za niedozwolone i zakazał wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o treści:
- „*Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń określonych w art. 12 Ustawy*”

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 6 sierpnia 2012 r. do Rejestru pod numerem 3533 (rozstrzygnięcie w tym zakresie zostało utrzymane w mocy wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 19 grudnia 2011 r. sygn. akt. VI ACa 630/11).

Dowód - rejestr postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone zamieszczony na stronie internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów: www.uokik.gov.pl/pl/ochrona_konsumentow/niedozwolone_klauzule/rejestr_klauzul_niedozwolonych/;

2.5. Od daty wprowadzenia w życie ww. wzorców umownych, Spółka zawarła z konsumentami ok. 70 umów w oparciu o wzorzec pn. „Umowa deweloperska” , zawierających kwestionowane § 14 ust. 1 pkt 3 i pkt 4, oraz 26 umów zawierających kwestionowane postanowienia § 8 ust. 2 zd. 1 i § 14 ust. 2 (dane na koniec listopada 2013 r.).

Dowód - pismo Spółki k. 65-69;

2.6. W trakcie postępowania Spółka – pismem z dnia 27 listopada 2013 r., 16 grudnia 2013 r., 7 i 20 lutego i 7 marca 2014 r. - przedstawiła swoje stanowisko w sprawie postawionych jej zarzutów przez Prezesa Urzędu i zobowiązała się do podjęcia działań mających na celu zapobieżenie tym naruszeniom. W szczególności Przedsiębiorca zaproponował zmianę treści wzorca umownego p.n. „Umowa deweloperska”, poprzez usunięcie zakwestionowanych postanowień w zakresie :

-§ 8 ust. 2 zd. 1 *„Nabywca zobowiązuje się w miejscu i terminie wyznaczonym przez Budotex (lub „Deweloperem”, w zależności od wzorca), zawrzeć z Budotex (lub „Deweloperem”, w zał. od wersji), notarialną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu (z dodatkiem słowa „mieszkalnego” w zależności od wzorca) i jego sprzedaży (...);*

- § 14 ust. 2 *„Nabywca wyraża zgodę na umieszczenie na elewacji budynku elementów identyfikacji Budotex (lub „Deweloperem”, w zał. od wersji), tj. nazwa firmy, znaki towarowe lub elementów identyfikacji budynku. Nabywca oświadcza, że z powyższego tytułu nie będzie zgłaszał zastrzeżeń ani roszczeń.”*

Powyższe zmiany Przedsiębiorca zobowiązał się wykonać w terminie 7 dni od daty uprawomocnienia się decyzji Prezesa UOKiK. Ponadto Spółka zadeklarowała, iż w terminie określonym wyżej gotowa jest do rozpoczęcia procedury proponowania konsumentom (Kupującym), z którymi podpisano umowy deweloperskie a nie podpisano jeszcze umów przenoszących własność lokali, zawarcie aneksów w celu dostosowania treści tych umów do stanu zgodnego z prawem. Zobowiązanie dotyczyło umów deweloperskich dla inwestycji przy ul. Szarugi (gdzie nie zawarto jeszcze umów przenoszących własność lokali na konsumentów), gdyż pozostałe dwie inwestycje (przy ul. Wietrznej i ul. Cukrowej) zostały już zakończone (zawarte zostały w związku tym już umowy przenoszące własność lokali na konsumentów).

Z dniem 31 stycznia 2014 r. Spółka wprowadziła zmianę we wzorcu umownym pn. „Umowa deweloperska” w zakresie § 14 ust. 1 pkt 3 i pkt 4 w ten sposób, iż w miejsce dotychczasowego zapisu : *„Strony ustaliły, że ustalenia umowy są jednoznaczne i zrozumiałe; propozycje BUDOTEX zostały przyjęte bez uwag bądź zmienione w trybie negocjacji.”* wprowadziła zapis : *„Przed podpisaniem umowy deweloperskiej Nabywca jest uprawniony do zgłaszania uwag i propozycji zmian do wzorca umowy deweloperskiej stosowanego przez Dewelopera”*. Po tej dacie wszystkie zawarte umowy deweloperskie posiadały już zmieniony zapis § 14 ust. 1 pkt 3 i pkt 4.

Z dniem 20 lutego 2014 r. Spółka po raz kolejny dokonała zmiany wzorca pn. „Umowa deweloperska”, tym razem w zakresie § 8 ust. 2 zd. 1 i § 14 ust. 2, usuwając ww., kwestionowane przez Prezesa UOKiK, zapisy. Jednakże zawarte przed tą datą umowy deweloperskie dla inwestycji przy ul. Szarugi, nie zostały zmienione (4 umowy). Inwestycja ta docelowo zaplanowana została jako budowa 48 lokali mieszkalnych i tyle też umów deweloperskich w oparciu o zmieniony wzorzec zamierza Spółka zawrzeć z konsumentami.

W związku z wprowadzeniem w życie zmienionego wzorca, Spółka zmodyfikowała zobowiązanie w ten sposób, iż zobowiązała się do zawierania na przyszłość umów deweloperskich wg tego wzorca (nie zawierającego już kwestionowanych przez Prezesa UOKiK zapisów) oraz do aneksowania konsumentom (Kupującym), z którymi podpisano umowy deweloperskie dla inwestycji przy ul. Szarugi we Wrocławiu, zawarcie aneksów w celu dostosowania treści tych umów do zapisów nowego wzorca umowy pn. „Umowa deweloperska”.

Dowód – pisma Spółki k. 65 – 69, 81 - 82, 89, 91, 116;

2.7. Pismem z dnia 26 lutego 2014 r. Spółka została powiadomiona o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie i możliwości skorzystania z prawa wglądu w akta sprawy. Spółka z prawa tego skorzystała w dniu 7 marca 2014 r.

Dowód – zawiadomienie k. 111;

3. Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy, Prezes Urzędu zważył, co następuje:

3.1. Interes publicznoprawny

Podstawą do rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Stwierdzenie, że to nastąpiło pozwala na realizację celu tej ustawy, wskazanego w art. 1 ust. 1, którym jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasady podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Zdaniem Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Spółki. Wzorce umowy, będące przedmiotem analizy w niniejszej sprawie, stosowane są w obrocie konsumenckim. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów. Innymi słowy - naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa Urzędu działań przewidzianych w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów.

3.2. Status przedsiębiorcy

Zgodnie z art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie (...), pod pojęciem przedsiębiorcy należy rozumieć przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. Natomiast art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 672, ze zm.), definiuje działalność gospodarczą jako zarobkową działalność wytwórczą, handlową, budowlaną, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i eksploatacja zasobów naturalnych, a także działalność zawodową wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły. Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 tej ustawy jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna nie będąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną - wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Ponadto, zgodnie z art. 14 ust. 1 tej ustawy przedsiębiorca może podjąć działalność gospodarczą w dniu złożenia wniosku o wpis do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej albo po uzyskaniu wpisu do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Przedsiębiorstwo Budowlane „Budotex” Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jest spółką prawa handlowego i prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem KRS 0000001813. A zatem - w świetle powyższego – Spółka jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie (...). Oznacza to, iż przepisy tej ustawy odnoszą się do ww. Spółki wprost.

3.3. Uprawdopodobnienie zarzutu naruszenia art. 24 ust.2 pkt 1) ustawy o ochronie (...) – pkt I sentencji decyzji.

Przesłanki zastosowania art. 24 ust.2 pkt1) ustawy o ochronie (...) oraz art. 28 – wprowadzenie.

Przepis art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie (...) stanowi, iż jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione - na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania - że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, 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.

Art. 28 ust. 2 ww. ustawy o ochronie (...) stanowi, iż w decyzji, o której mowa w ust. 1 Prezes Urzędu może określić termin wykonania tych zobowiązań, natomiast ust. 3 ww. przepisu stanowi, iż w decyzji, o której mowa w ust. 1 Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

W toku postępowania Spółka zobowiązała się do likwidacji naruszenia ustawy o ochronie (...), przedstawiając szereg szczegółowych propozycji w tym zakresie.

Zdaniem Prezesa Urzędu przyjęte przez Spółkę zobowiązanie zmierza do usunięcia zarzucanego jej naruszenia art. 24 ust.2 pkt1) ustawy o ochronie (...) w zakresie § 8 ust. 2 zd. 1 i § 14 ust. 2.

W myśl art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie (...) warunkiem nałożenia przez Prezesa Urzędu na przedsiębiorcę zobowiązania zmierzającego do zapobieżenia naruszeniom, o którym mowa w art. 24 ustawy o ochronie (...), jest uprawdopodobnienie naruszenia ww. przepisów na podstawie m.in. okoliczności sprawy lub informacji będących podstawą do wszczęcia postępowania z urzędu. W związku z tym, dla zastosowania art. 28 ustawy o ochronie (...) zachodzi w przedmiotowej sprawie konieczność uprawdopodobnienia naruszenia przez Spółkę przepisów ww. ustawy poprzez rozważenie wszystkich przesłanek określonych w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w odniesieniu do postawionych jej zarzutów.

Zgodnie z art. 24 ust.1 ustawy o ochronie (...), „Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów”, natomiast art. 24 ust. 2 określa, iż „Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działania przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego.

Do uprawdopodobnienia zatem praktyki z art. 24 ust. 2 pkt 1) ustawy o ochronie (...) konieczne jest uprawdopodobnienie, że spełnione zostały łącznie następujące przesłanki:

- 1) oceniane zachowanie musi być podejmowane przez podmiot będący przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy o ochronie (...),
- 2) bezprawność działań przedsiębiorcy, polegająca na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zwanego dalej „Rejestrem”,
- 3) naruszenie tymi działaniami zbiorowego interesu konsumentów.

Ad 1) Status przedsiębiorcy

Jak wskazano wyżej w punkcie 3.2 uzasadnienia niniejszej decyzji, Spółka jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt. 1 ustawy o ochronie (...). Zachowania niniejszego podmiotu podlegają zatem kontroli dokonywanej na gruncie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Ad 2) Bezprawność działań przedsiębiorcy.

Zbiorowe interesy konsumentów podlegają ochronie przed działaniami przedsiębiorców, które są sprzeczne z prawem, tj. przepisami określonych aktów prawnych, a także sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami. Jak wspomniano wyżej, zgodnie z art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy *o ochronie (...)*, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego*.

W niniejszej sprawie przedmiotowe umowy pomiędzy Spółką a klientami są zawierane w oparciu o wzorzec umowny, a więc są identyczne zarówno co do formy, jak i treści (z drobnymi korektami). Tak więc klient ma jedynie możliwość akceptacji lub odmowy przyjęcia przedłożonych przez Spółkę konkretnych postanowień określających jego zobowiązania, nie ma natomiast możliwości swobodnego kształtowania treści tych postanowień. Treść dokumentu pn. „Umowa deweloperska” daje zatem podstawy do ustalenia, że kolejne jego wersje uznać należy za wzorce umowne. Dodatkowo należy stwierdzić, iż zostały one przygotowane w całości przez Spółkę, zawierają ustalone przez nią postanowienia umowne, nie pozostawiono w nich miejsca na dokonywanie dodatkowych postanowień. W konsekwencji nie budzi wątpliwości, iż Spółka zawiera z konsumentami umowy w oparciu o wzorce umów w rozumieniu art. 384 § 1 k.c.

Należy wskazać, iż wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej. **Kontroli abstrakcyjnej wzorca jako takiego (art. 479³⁶ – 479⁴⁵ k.p.c.) dokonuje się niezależnie od tego, czy postanowienia wzorca były, czy też nie były zastosowane przy konkretnej umowie.** Kontrola taka obejmuje klauzule pojedyncze lub zbiorowe (cały wzorzec lub jego fragment). Oceny postanowień w wypadku kontroli abstrakcyjnej dokonuje Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wyłącznie do kompetencji tego Sądu należy uznanie postanowień wzorców umownych za niedozwolone. Art. 479⁴³ k.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania wzorca umowy do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w w/w rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy **elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego**. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej 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. (Sygn. 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. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)*”. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) *praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a u.ok.ik. [obecnie art. 24] obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu 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 godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a ustawy o ochronie (...). znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)*”.

Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej, stąd niedozwolone będą także takie postanowienia umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

Przedmiotem niniejszego postępowania i rozstrzygnięcia w zakresie pkt. I było zbadanie, czy zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia wzorca p.n. „Umowa deweloperska” stosowany przez Spółkę w obrocie konsumenckim, są tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. pod nr 3529 i 3533.

W ocenie Prezesa Urzędu zebrany w sprawie materiał dowodowy w wystarczającym stopniu uprawdopodobnia tożsamość klauzul opisanych w pkt. I pod poz. 1 i 2 osnowy niniejszej Decyzji z treścią ww. klauzul wpisanych do Rejestru, a tym samym bezprawność stosowanych przez niego klauzul.

Rozstrzygnięcie zawarte w pkt I poz. 1 sentencji decyzji (klauzula nr 3529).

Jak wynika z wyroku SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r. sygn. akt XVII AmC 2051/09, podstawą wpisu klauzuli nr 3529 (*„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 ”*) do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, było uznanie, iż narusza ona art. 385¹ § 1 k.p.c., bowiem kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. W ocenie SOKiK zakwestionowana 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. Zdaniem Sądu konsumenci jako słabsi uczestnicy obrotu gospodarczego nie powinni być arbitralnie obarczani niedogodnościami, jakie mogą w stosunku do nich powstać w związku z przedmiotowym postanowieniem, ponieważ przedsiębiorca np. chce się uchronić przed trudnościami organizacyjnymi, związanymi z zawieraniem umów w różnych kancelariach notarialnych. Jeśli chodzi natomiast o wybór konkretnej Kancelarii Notarialnej, w ocenie Sądu, przedsiębiorca, jako profesjonalista w danej dziedzinie nie powinien pozbawiać konsumenta możliwości skorzystania przez niego z usług odpowiadającej właśnie jemu kancelarii notarialnej bądź konkretnego notariusza.

Zakwestionowany w niniejszej sprawie w § 8 ust. 2 zd. 1 wzorca umowy pn. „Umowa deweloperska” zapis, zgodnie z którym *„Nabywca zobowiązuje się w miejscu i terminie wyznaczonym przez Budotex (lub „Deweloperem”, w zależności od wzorca), zawrzeć z Budotex (lub „Deweloperem”, w zal. od wersji), notarialną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu (z dodatkiem słowa „mieszkalnego” w zależności od wzorca) i jego sprzedaży (...)*” jest tożsamy z wpisany pod poz. **3529** niedozwolonym postanowieniem umownym, bowiem kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Zgodnie z kwestionowaną klauzulą, właściciele lokali i współwłaściciele nieruchomości pozbawieni zostają prawa do wyboru kancelarii notarialnej, bowiem umowę przyrzeczoną mają zawrzeć *„w miejscu i terminie wyznaczonym przez Budotex”*.

Spółka wykorzystując swoją przewagę kontraktową z góry narzuciła nim konsumentom wybraną przez siebie kancelarię notarialną, nie pozostawiając im możliwości swobodnego wyboru. Prezes

UOKiK wyraża przy tym pogląd, iż konsument powinien mieć prawo dokonania swobodnego wyboru kancelarii notarialnej, w której zostanie zawarta umowa sprzedaży dotycząca nabywanej przez niego nieruchomości. Może bowiem się zdarzyć, iż konsument chciałby zawrzeć umowę w kancelarii notariusza, któremu ufa, który dokona czynności notarialnych taniej niż wskazany przez Spółkę lub zupełnie zrezygnuje ze swojego wynagrodzenia. Zgodnie bowiem z uchwałą SN notariusz może zrezygnować z wynagrodzenia za dokonane przez niego czynności notarialne (sygn. akt I KZP 7/09). Tym samym przedmiotowe postanowienie ograniczające konsumentowi możliwość dokonania wyboru miejsca podpisania umowy sprzedaży stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c., gdyż kształtuje jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy.

Tym samym, uprawdopodobniono, iż zapis wymieniony w punkcie I poz. 1 sentencji niniejszej Decyzji narusza interesy konsumentów, umożliwiając Spółce działanie w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto jest tożsamy z postanowieniem wpisanym do Rejestru pod poz. 3529.

Rozstrzygnięcie zawarte w pkt I poz. 2 sentencji decyzji (klauzula nr 3533).

Jak wynika z wyroku SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r. sygn. akt XVII AmC 2051/09, podstawą wpisu klauzuli nr 3533 („Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń określonych w art. 12 Ustawy”) do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, było uznanie, iż narusza ona art. 385¹ § 1 k.p.c., bowiem kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. W ocenie SOKiK zakwestionowana klauzula wprowadzała dla przedsiębiorcy nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników lokalu biurowego, przez co wykluczała zagwarantowane w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), prawo właściciela lokalu do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Sąd podkreślił, iż z powyższym wiąże się zawarte w art. 12 ust. 2 powołanej ustawy prawo pobierania pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej m.in. na pokrycie wydatków związanych z jej utrzymaniem, przypadających właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. Na podstawie analizowanego przez Sąd postanowienia konsumenci mieliby jednak zrezygnować ze swoich ustawowych uprawnień. Sąd zwrócił również uwagę na fakt, iż w myśl art. 12 ust. 3 ustawy uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Wbrew powyższym zapisom ustawy przedsiębiorca, mimo iż nie będzie już właścicielem budynku, gwarantuje sobie nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej.

Zakwestionowany w niniejszej sprawie w § 14 ust. 2 wzorca umowy pn. „Umowa deweloperska” zapis, zgodnie z którym „Nabywca wyraża zgodę na umieszczenie na elewacji budynku elementów identyfikacji Budotex (lub „Deweloperem”, w zał. od wersji), tj. nazwa firmy, znaki towarowe lub elementów identyfikacji budynku. Nabywca oświadcza, że z powyższego tytułu nie będzie zgłaszał zastrzeżeń ani roszczeń.” jest tożsamy z wpisanym pod

poz. 3533 niedozwolonym postanowieniem umownym, bowiem kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Zgodnie z kwestionowaną klauzulą, właściciele lokali i współwłaściciele nieruchomości pozbawieni zostają prawa do pobierania pożytków z nieruchomości wspólnej. Naruszenie praw właścicieli jest tym bardziej rażące, iż zgoda jest „nieodwołalna”, a zatem również utrata korzyści byłaby „dożywotnia”. Zwrócić należy uwagę na fakt, iż zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. Zatem zakwestionowana klauzula wywierała skutek analogiczny do skutku klauzuli wpisanej pod poz. 3533, gwarantując Przedsiębiorcy, mimo iż nie jest właścicielem budynku, prawo do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej oraz pozbawiając konsumentów (właścicieli lokali) przychodów, które mogą być przeznaczone na wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej lub mogą podlegać rozdysponowaniu pomiędzy właścicieli lokali.

Tym samym, uprawdopodobniono, iż zapis wymieniony w punkcie I poz. 2 sentencji niniejszej Decyzji narusza interesy konsumentów, umożliwiając Spółce działanie w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto jest tożsamy z postanowieniem wpisanym do Rejestru pod poz. 3533.

Ad 3) Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów

W myśl art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stosowanie postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Mówiąc o „zbiorowym interesie konsumentów” należy zaznaczyć, iż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie podaje jego definicji, wskazując jednak w art. 24 ust. 3, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. O tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem często lub nawet powszechnie stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy.

W niniejszej sprawie bez wątplenia mamy do czynienia z prawami grupy konsumentów, tj. wszystkich konsumentów będących klientami Spółki, jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć z nią umowę w oparciu o wzorzec umowy pn. „Umowa deweloperska”. W rozpatrywanym stanie faktycznym zachowanie nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz mamy do czynienia z uprawnieniami określonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej, licznej grupy obecnych i przyszłych kontrahentów przedsiębiorcy.

Mając powyższe na względzie, Prezes Urzędu stwierdził, że zostało uprawdopodobnione spełnienie łącznie wszystkich przesłanek niezbędnych dla zakwalifikowania opisanych działań jako praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 2 pkt 1) ustawy o ochronie (...), co stwierdzono w **pkt I sentencji niniejszej Decyzji**.

4. Zastosowanie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Jak wskazano to już w pkt 3.3. niniejszej Decyzji, w warunkach określonych art. 28 ust.1 ustawy o ochronie (...) Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania zobowiązań przyjętych przez przedsiębiorcę. Taka sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie,

ponieważ Spółka zobowiązała się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia analizowanym naruszeniom, w zakresie wskazanym przez Prezesa Urzędu [treść tych zobowiązań została szczegółowo opisana w pkt 2.6. uzasadnienia niniejszej Decyzji], w tym zobowiązała się do zawierania na przyszłość umów deweloperskich wg nowego wzorca (nie zawierającego już kwestionowanych przez Prezesa UOKiK zapisów) oraz do uzupełnienia wzorców umów w stosownym zakresie. Zakres zobowiązania obejmuje zarówno zmiany we wzorcach umów stosowanych przy nowo podpisanych umowach, jak i aktualnie obowiązujących. Oznacza to konieczność aneksowania wszystkich umów istniejących w obrocie prawnym

Po zapoznaniu się z propozycją Spółki co do zakresu zmian we wzorcach umownych, Prezes Urzędu uznał, iż przyjęte zobowiązanie uwzględnia zarzuty przedmiotowego postępowania. Treść nowych postanowień nie budzi wątpliwości co do ich poprawności i zgodności z prawem.

Jednocześnie, mając na względzie złożone przez Spółkę zobowiązanie, Prezes UOKiK zobowiązał ww. przedsiębiorcę do zawierania umów na podstawie zmienionych wzorców umów oraz aneksowania umów obowiązujących w dniu wydania niniejszej Decyzji dla inwestycji przy ul. Szarugi we Wrocławiu - w terminie 7 dni od daty jej uprawomocnienia się.

Prezes Urzędu oznaczył początek biegu terminu na wykonanie zobowiązań przez Spółkę, przyjmując jako zdarzenie początkowe fakt uprawomocnienia się, nie zaś doręczenia decyzji. Powodem tego stanowiska jest zagwarantowanie Spółce realnej ochrony jej prawa do złożenia odwołania od decyzji (skuteczność ochrony prawnych interesów Spółki mogłaby być zagrożona w razie konieczności wcześniejszego wykonania obowiązków nałożonych niniejszą decyzją).

5. Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie II sentencji decyzji.

Zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji wydanej na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek złożenia w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań. Mając na uwadze treść złożonego przez Przedsiębiorcę zobowiązania Prezes UOKiK uznał za wystarczające nałożenie na niego obowiązku złożenia sprawozdania o stopniu realizacji przyjętych zobowiązań, w tym przedstawienia dowodów potwierdzających wysłanie propozycji anektowania umów z dotychczasowymi klientami oraz kopii przykładowych umów i aneksów zawartych w oparciu o zmieniony wzorzec umowny p.n.: „**Umowa deweloperska** - w terminie jednego miesiąca od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

W związku z powyższym, należało orzec jak w pkt II sentencji decyzji.

3.4. Rozstrzygnięcie zawarte w pkt III sentencji decyzji

3.4.1. Przedsiębiorcy postawiono również zarzut stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, opisany w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegający na zamieszczeniu we wzorcu umownym pn. „Umowa deweloperska” następującego postanowienia umownego :

- „*Strony ustaliły, że ustalenia umowy są jednoznaczne i zrozumiałe; propozycje BUDOTEX zostały przyjęte bez uwag bądź zmienione w trybie negocjacji.*”(§ 14 ust. 1 pkt 3 i pkt 4),

które w ocenie Prezesa UOKiK jest tożsame z postanowieniem umownym wpisanym na podstawie art. 479⁴⁵ kodeksu postępowania cywilnego do *Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone* pod poz.2409.

Jak wskazano to już w pkt 3.3. do stwierdzenia praktyki z art. 24 ust. 2 pkt 1) ustawy o ochronie (...) konieczne jest wykazanie, że spełnione zostały łącznie następujące przesłanki:

- 1) oceniane zachowanie musi być podejmowane przez podmiot będący przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy o ochronie (...),
- 2) bezprawność działań przedsiębiorcy, polegająca na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zwanego dalej „Rejestrem”,
- 3) naruszenie tymi działaniami zbiorowego interesu konsumentów.

W ocenie Prezesa UOKiK wszystkie ww. przesłanki zostały w sprawie spełnione.

Ad 1) Status przedsiębiorcy

Jak wskazano wyżej w punkcie 3.2 uzasadnienia niniejszej decyzji, Spółka jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt. 1 ustawy o ochronie (...). Zachowania niniejszego podmiotu podlegają zatem kontroli dokonywanej na gruncie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Ad 2) Bezprawność działań przedsiębiorcy.

Prezes UOKiK podtrzymuje wywody dotyczące istoty pojęcia bezprawności odnoszące się do stosowania postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, poczynione w pkt 3.3. Odnosząc je do zarzutu tożsamości stosowanego postanowienia § 14 ust. 1 pkt 3 i pkt 4 wzorca umowy pn „Umowa deweloperska” z postanowieniem wpisanym pod nr 2409 do Rejestru, należy podnieść :

Jak wynika z wyroku SOKiK z dnia 3 marca 2010 r. sygn. akt XVII AmC 874/09, podstawą wpisu klauzuli nr 2409 („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”) do Rejestru było m.in. uznanie przez Sąd, iż wprowadza ona konsumenta w błąd. Uzasadniając swoje stanowisko Sąd podniósł, iż powoduje ona po stronie konsumenta bezzasadne przeświadczenie, iż na skutek przeczytania i podpisania umowy traci on prawo do dochodzenia swoich praw wynikających ze stosowania przez pozwaną prawem zakazanych postanowień umownych. Przeciętny konsument nie ma bowiem świadomości, iż - aby umowa była indywidualnie wynegocjowana - koniecznym jest by miał on realny wpływ na treść każdego postanowienia, jak również, że przysługuje mu uprawnienie do wytoczenia powództwa o uznanie wzorca umownego za niedozwolony. Z uwagi na powyższe Sąd ten przyjął, iż skoro pozwana spółka usiłuje umownie ograniczyć owe uprawnienia konsumenta poprzez celowe wprowadzenia go w błąd co do ich istnienia, to uznać należy, że zakwestionowane postanowienie jest postanowieniem niedozwolonym. W konsekwencji powyższy zapis narusza art. 385¹ § 1 kc.

Zakwestionowany w niniejszej sprawie w § 14 ust. 1 pkt 3 i pkt 4 wzorca umowy pn. „Umowa deweloperska” zapis, zgodnie z którym „Strony ustaliły, że ustalenia umowy są jednoznaczne i zrozumiałe; propozycje BUDOTEX zostały przyjęte bez uwag bądź zmienione w trybie negocjacji.” w sposób tożsamy z wpisanym pod poz. 2409 niedozwolonym postanowieniem umownym, kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Również w tym przypadku bowiem przedmiotowy zapis wprowadza konsumentów w błąd co do zakresu ich uprawnień w przedmiocie możliwości

negocjowania poszczególnych zapisów umowy. Kwestionowane postanowienie rodzi przekonanie po stronie konsumentów, iż podpisując je, tracą prawo negocjowania umowy i ew. późniejszego dochodzenia roszczeń z tytułu zamieszczenia w niej klauzul niedozwolonych.. Związek między naruszeniem dobrych obyczajów a niedoinformowaniem (wprowadzaniem w błąd) konsumentów jest szeroko omawiany w doktrynie i orzecznictwie. W zakresie określenia istoty poszanowania dobrych obyczajów orzecznictwo odwołuje się m.in. do istoty dobrego obyczaju jako szeroko rozumianego szacunku dla drugiego człowieka. Przy takim założeniu sprzeczne z dobrym obyczajem jest m.in. niedoinformowanie konsumenta (vide : wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 marca 2005 r. sygn. akt VI ACa 774/2004). Obowiązek informowania partnera o istotnych (z jego punktu widzenia) okolicznościach dotyczących m.in. przedmiotu świadczenia, a także powinność czynienia tego w sposób prawdziwy, rzeczowy i kompletny – jest cechą generalną prawa umów i wypływa z obowiązku lojalnego kontraktowania (Ewa Łętowska. Prawo umów konsumenckich. Wydanie 2. Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2002, strona 215-216). W analizowanym przypadku kwestionowane postanowienie niewątpliwie analogicznie do postanowienia wpisanego do Rejestru narusza dobre obyczaje oraz rażąco narusza interesy konsumentów.

Tym samym, w ocenie Prezesa UOKiK wykazano, iż przedmiotowy zapis wymieniony w punkcie III sentencji niniejszej Decyzji narusza interesy konsumentów, umożliwiając Spółce działanie w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto jest tożsamy z postanowieniem wpisanym do Rejestru pod poz. 2409.

Ad 3) Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów

Jak wskazano to już wyżej w pkt 3.3. w myśl art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stosowanie postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Podtrzymując w pełni rozważania dotyczące istoty pojęcia „zbiorowego interesu konsumentów” zawarte wyżej w pkt 3.3. należy zaznaczyć, iż w niniejszej sprawie bez wątpienia mamy do czynienia z prawami grupy konsumentów, tj. wszystkich konsumentów będących klientami Spółki, jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć z nią umowę w oparciu o wzorzec umowy pn. „Umowa deweloperska”. W rozpatrywanym stanie faktycznym kwestionowane zachowanie dotyczy całej, licznej grupy obecnych i przyszłych kontrahentów przedsiębiorcy.

Mając powyższe na względzie, Prezes Urzędu stwierdził, że zostało udowodnione spełnienie łącznie wszystkich przesłanek niezbędnych dla zakwalifikowania opisanych działań jako praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 2 pkt 1) ustawy o ochronie (...).

3.4.2. Zaniechanie stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie (...) nie wydaje się decyzji, o której mowa w art. 26, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24, w takim przypadku Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania. Jednocześnie, w myśl art. 27 ust. 3 ustawy o ochronie (...) ciężar udowodnienia okoliczności, iż przedsiębiorca zaniechał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów spoczywa na tymże przedsiębiorcy. Stanowi to konsekwencję tego, iż to przedsiębiorca wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne z udowodnienia okoliczności, o której mowa w przedmiotowym przepisie.

Jak ustalono to w pkt 2.6. niniejszej Decyzji, z dniem 31 stycznia 2014 r. Spółka wprowadziła zmianę we wzorcu umownym pn. „Umowa deweloperska” w zakresie § 14 ust. 1 pkt 3 i pkt 4 w ten sposób, iż w miejsce dotychczasowego zapisu : „*Strony ustaliły, że ustalenia umowy są jednoznaczne i zrozumiałe; propozycje BUDOTEX zostały przyjęte bez uwag bądź zmienione w trybie negocjacji.*” wprowadziła zapis : „*Przed podpisaniem umowy deweloperskiej Nabywca jest uprawniony do zgłaszania uwag i propozycji zmian do wzorca umowy deweloperskiej stosowanego przez Dewelopera*”. Po tej dacie wszystkie zawarte umowy deweloperskie posiadały już zmieniony zapis § 14 ust. 1 pkt 3 i pkt 4.

W ocenie Prezesa Urzędu zmiana treści kwestionowanych zapisów zniósła bezprawność w zakresie tożsamości kwestionowanych postanowień z klauzulami abuzywnymi wpisanymi do Rejestru pod poz.2409. Wyłączono bowiem stosowanie zasady opisanej w tych postanowieniach wobec konsumentów. Mając to na uwadze uznać należało, iż z dniem 31 stycznia 2014r. Przedsiębiorca zaniechał stosowania praktyki opisanej w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...)

Wobec powyższego należało orzec, jak w pkt III sentencji decyzji.

3.4. Rozstrzygnięcie zawarte w pkt IV sentencji decyzji - koszty postępowania

Stosownie do art. 77 ust. 1 ustawy o ochronie (...), jeżeli w wyniku postępowania Prezes Urzędu stwierdził naruszenie przepisów ww. ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia, jest obowiązany ponieść koszty postępowania. Zgodnie z art. 80 ustawy o ochronie (...), Prezes Urzędu rozstrzyga o kosztach, w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie. Zgodnie z art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 267), zwanego dalej „k.p.a.”, jednocześnie z wydaniem decyzji organ administracji publicznej ustali w drodze postanowienia wysokość kosztów postępowania, osoby zobowiązane do ich poniesienia oraz termin i sposób ich uiszczenia.

Do kosztów postępowania, zgodnie z art. 263 § 1 k.p.a. w zw. z art. 83 powołanej na wstępie ustawy o ochronie (...), zalicza się koszty podróży i inne należności świadków i biegłych oraz stron w przypadkach przewidzianych w art. 56 k.p.a., a także koszty spowodowane oględzinami na miejscu, jak również koszty doręczenia stronom pism urzędowych. Kosztami niniejszego postępowania są koszty doręczeń pism urzędowych w kwocie 26,70 zł.

Mając powyższe na względzie, w punkcie IV niniejszej decyzji, Prezes Urzędu w wyniku przeprowadzonego przeciwko Spółce postępowania administracyjnego stwierdził naruszenie przez ww. przedsiębiorcę art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...) uznając zasadność postawionych przedsiębiorcy zarzutów. Spełniona została zatem przesłanka wynikająca z art. 77 ust. 1 ustawy o ochronie (...) pozwalająca na obciążenie Spółki kosztami przeprowadzonego postępowania.

W związku z tym postanowiono obciążyć Spółkę kosztami postępowania administracyjnego w wysokości 26,70 zł (słownie : dwadzieścia sześć 70/100). Zł, nakładając jednocześnie obowiązek ich uiszczenia w terminie siedmiu dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie IV sentencji Decyzji.

Na podstawie art. 264 § 1 k.p.a. w zw. z art. 83 ustawy o ochronie (...) koszty niniejszego postępowania spółka zobowiązana jest wpłacić w terminie 7 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji na konto w **NBP O/O Warszawa o numerze 51-10101010-0078782231000000.**

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w związku z art. 479²⁸ § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, zwanej dalej „k.p.c.” – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów we Wrocławiu.

Stosownie do treści art. 81 ust.5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz art. 264 § 2 k.p.a. w związku z art. 83 powołanej wyżej ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art.479³² § 1 i § 2 k.p.c., stronie – w razie kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w pkt IV niniejszej decyzji - przysługuje prawo wniesienia zażalenia do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - w terminie tygodniowym od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Prezesa Urzędu – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów we Wrocławiu.

Otrzymuje:

Przedsiębiorstwo Budowlane „Budotex” Sp. z o.o.
ul. Czekoladowa 49a
52 – 326 Wrocław