

**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

**Delegatura w Lublinie
20-012 Lublin, ul. Ochotnicza 10
Tel. (0-81) 532-35-31, 532-54-48,
Fax (0-81) 532-08-26
E-mail: lublin@uokik.gov.pl**

Lublin, dnia 19 października 2015r.

RLU – 61 – 29/13/15/EW

Decyzja RLU Nr 5/ 2015

I. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. 2015. 184 j.t.), stosownie do art. 3 ustawy z dnia 10 czerwca 2014r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz ustawy- Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. 2014.945) oraz § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887) po przeprowadzeniu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko przedsiębiorcy **Spółce Akcyjnej RAWBUD DEVELOPMENT- Spółce Komandytowej z siedzibą w Białymstoku**

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

uznaje się za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów praktykę przedsiębiorcy Spółki Akcyjnej RAWBUD DEVELOPMENT- Spółki Komandytowej z siedzibą w Białymstoku poprzez bezprawne działania polegające na:
stosowaniu postanowień zawartych we wzorcu umownym **Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu** o treści:

a. V. Termin i koszty zawarcia umowy przyrzeczonej § 5 pkt 3 – *Umowa przyrzeczona zawarta zostanie przed notariuszem wskazanym przez Sprzedawcę,*

b. VIII Skutki niewykonania oraz nienależytego wykonania umowy. Odstąpienie od umowy §10 pkt 1 – *Sprzedawca zapłaci Kupującemu karę umowną w wysokości 0,05% kwoty, o której mowa w § 2 ust. 2 pkt 1 niniejszej umowy, za każdy dzień zwłoki w wydaniu Lokalu Mieszkalnego z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 niniejszego paragrafu, nie więcej jednak jak 3 (słownie trzy) % kwoty, o której stanowi § 2 ust. 2 pkt 1 niniejszej umowy,*

które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania cywilnego (Dz.U. 2014r.,101.j.t.), co stanowi praktykę z art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt. 1 w/w ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 20 listopada 2013r.

II. Na podstawie art. 105 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. Nr 267, ze zm.) i art. 3 ustawy z dnia 10 czerwca 2014r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz ustawy- Kodeks postępowania cywilnego w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z dnia 16 lutego 2007 roku (Dz. U. 2015 184 j.t.) 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 administracyjnego w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko **Spółce Akcyjnej RAWBUD DEVELOPMENT- Spółce Komandytowej z siedzibą w Białymstoku**

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów-

umarza się jako bezprzedmiotowe postępowanie administracyjne w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez **Spółkę Akcyjną RAWBUD DEVELOPMENT- Spółkę Komandytową z siedzibą w Białymstoku polegające na** bezprawnym działaniu poprzez stosowanie postanowienia zawartego we wzorcu umownym **Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu** o treści: VII Rękojmia za wady § 9 pkt 4- *O ile Strony nie postanowią inaczej, usunięcie wady powinno nastąpić najpóźniej w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. Termin ten ulega jednak przedłużeniu o czas niezbędny w przypadku, w którym charakter wady powoduje, że Sprzedawca nie może wady usunąć w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, które mogło naruszać art. 560 kodeksu cywilnego, co mogło stanowić praktykę określoną w art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.*

III.

Na podstawie art. 77 ust. 1 w związku z art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz na podstawie art. 263 § 1 i art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz.U. z 2013r. poz. 267) w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów obciąża się **Spółkę Akcyjną RAWBUD DEVELOPMENT- Spółka Komandytowa z siedzibą w Białymstoku**, kosztami opisanego na wstępie postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz zobowiązuje się tego przedsiębiorcę do zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kosztów postępowania w kwocie: **43,40 zł** (słownie: czterdzieści trzy złote 40/100), w terminie 14 dni od uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Delegatura UOKiK w Lublinie w ramach ogólnopolskiego badania działań deweloperów prowadzonego przez Departament Polityki Konsumenckiej w 2013r. wszczęła postępowania wyjaśniającego w celu zbadania wzorców umownych stosowanych między innymi przez Spółkę Akcyjną RAWBUD DEVELOPMENT Spółkę Komandytową z siedzibą w Białymstoku (dowód: K-13-17). Przedmiotem badania było ustalenie czy stosowane wzorce umowne są zgodne z ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów, przepisami kodeksu cywilnego, ustaw regulujących ochronę nabywców lokali, ustawą o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym.

W odpowiedzi na wszczęcie postępowania wyjaśniającego przedsiębiorca Spółka Akcyjna RAWBUD DEVELOPMENT Spółka Komandytowa z siedzibą w Białymstoku, zwana dalej: „Spółką lub RAWBUD”, poinformowała, że ostatnią inwestycją oddaną do użytku była ta zrealizowana w 2010r. Do 2013r. trwało zbywanie lokali konsumentom, ostatnie umowy rezerwacyjne podpisano w 2012r. Wraz z wyjaśnieniami przesłano obowiązujący wzorzec Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu (dowód: K – 18-25).

W kolejnym piśmie Spółka przekazała kopie aktów notarialnych zawieranych z nabywcami lokali (K-27-114).

Analiza przesłanych dokumentów dała podstawy do wszczęcia, z urzędu, przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zwany dalej „Prezes Urzędu”, postępowania administracyjnego Postanowieniem Nr 292/2013 z dnia 31 października 2013r. w sprawie RLU-61-29/13/EW w związku z zarzutem stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów poprzez bezprawne działania opisane w pkt 1-2 tego Postanowienia (dowód: K-1-5).

RAWBUD został o tym powiadomiony Zawiadomieniem z dnia 31 października 2013r. (dowód: K- 6-11).

W odpowiedzi na to Zawiadomienie Spółka pismem z dnia 29 listopada 2013r. poinformowała, że nie zgadza się z treścią postawionych jej zarzutów i wnosi o umorzenie postępowania administracyjnego (dowód: K-117-118).

Kolejnym pismem z dnia 12 grudnia 2013r. Spółka poinformowała, że utraciła zdolność do czynności prawnych ze względu na brak organu powołanego do działania- reprezentacji i wniosła o zawieszenie postępowania do czasu powołania organu (dowód: K- 120, 140).

W ramach własnego monitoringu KRS na początku kwietnia 2015r, ustalono, że skład organu wspólnika Spółki tj. S.A. RAWBUD został uzupełniony poprzez powołanie Zarządu. W związku z tym ustała przyczyna powodująca zwieszenie postępowania administracyjnego.

Następnie Postanowieniem z dnia 22 kwietnia 2015r. podjęto na nowo zawieszony postępowani-61-29/13/EW zawiadamiając o tym fakcie pełnomocnika Spółki (K- 161-163).

Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

Spółka Akcyjna RAWBUD DEVELOPMENT – Spółka Komandytowa z siedzibą w Białymstoku jest spółką prawa handlowego wpisaną do KRS pod numerem 0000402416. Przedmiotem działalności Spółki jest m.inn. budownictwo (dowód: K-148-154).

Przedsiębiorca w 2010r. zrealizował ostatnią inwestycję w Białymstoku przy ul. Warszawskiej 39. Spółka zawarła w okresie od 29 kwietnia 2012r. do dnia 20 listopada 2013r. umowy przedwstępnej sprzedaży lokali z budynku oddanym do użytkowania w 2010r. według wzorca umowy: Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu. RAWBUD zawierał także umowy notarialne sprzedaży istniejących lokali w formie aktu notarialnego (dowód: K- 18-25 i K-304).

Analiza przedstawionego przez Spółkę wzorca Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu dała podstawy do postawienia Spółce zarzutu naruszenia zbiorowych interesów konsumentów tj.:

1. bezprawnego działania poprzez stosowanie postanowienia zawartego we wzorcu umownym **Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu**, które narusza art. 560 kodeksu cywilnego o treści: VII Rękojmia za wady § 9 pkt 4- *O ile Strony nie postanowią inaczej, usunięcie wady powinno nastąpić najpóźniej w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. Termin ten ulega jednak przedłużeniu o czas niezbędny w przypadku, w którym charakter wady powoduje,*

że Sprzedawca nie może wady usunąć w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej co mogło stanowić praktykę określoną w art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów,

2. bezprawnego działania polegającego na stosowaniu postanowień zawartych we wzorcu umownym **Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu** o treści:

a. V. Termin i koszty zawarcia umowy przyrzeczonej § 5 pkt 3 – *Umowa przyrzeczona zawarta zostanie przed notariuszem wskazanym przez Sprzedawcę,*

b. VIII Skutki niewykonania oraz nienależytego wykonania umowy. Odstąpienie od umowy §10 pkt 1 – *Sprzedawca zapłaci Kupującemu karę umowną w wysokości 0,05% kwoty, o której mowa w § 2 ust. 2 pkt 1 niniejszej umowy, za każdy dzień zwłoki w wydaniu Lokalu Mieszkalnego z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 niniejszego paragrafu, nie więcej jednak jak 3 (słownie trzy) % kwoty, o której stanowi § 2 ust. 2 pkt 1 niniejszej umowy,*

które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964r. - Kodeks Postępowania cywilnego (Dz.U. 2014.101.j.t.), co mogło stanowić praktykę z art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 1 w/w ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (dowód: K- 1-5).

W tym miejscu należy wskazać, że art. 3 ustawy z dnia 10 czerwca 2014r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz ustawy- Kodeks postępowania cywilnego stanowi, iż do spraw, w których postępowanie wszczęto przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe, o ile przepisy art. 4, art. 7. art. 10 o art. 11 nie stanowią inaczej.

Tym samym w niniejszej sprawie mieć będą zastosowanie przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w brzmieniu przed zmianą tej ustawy.

W odpowiedzi na Zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego RAWBUD nie uznał stawianych zarzutów i wskazał, że:

1. bezpodstawne jest doszukiwanie się sprzeczności z prawem postanowienia wzorca Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu -VII Rękojmia za wady § 9 pkt 4, bowiem nie wyraża ono wyłączenia prawa odstąpienia od umowy. Przedmiotowe postanowienie w ocenie Spółki nie zmienia pojęcia kodeksowego- bez zbędnej zwłoki, jako niezwłocznego, gdyż nie przesunęła terminu na okres po wystąpieniu stanu zwłoki, ale wskazuje na termin właściwy (niezwłoczny) dla danej wady, o ile ta nie może być usunięta w terminie maksymalnie 14 dni,
2. zdaniem RAWBUD nie istnieje prawo konsumenta do decydowania o miejscu wyboru zawarcia umowy, zatem nie może zostać ograniczone,
3. przewidziana kara umowna dotyczy niewykonania zobowiązania do wydania lokalu, a nie nieterminowego przeniesienia własności. Tym samym nie ogranicza odpowiedzialności za uchybienie terminowi zawarcia umowy przyrzeczonej i wydania przedmiotu sprzedaży.

W związku z tym Spółka wniosła o umorzenie prowadzonego wobec niej postępowania administracyjnego (dowód: K- 117-118).

W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego Spółka poinformowała, że utraciła zdolność do czynności prawnych wobec braku organu- wykreślenia z KRS współnika Spółki SA RAWBUD w osobie Bogumiły Szmigiel. RAWBUD nie posiadał na dzień 12 grudnia

2013r. możliwości reprezentowania go przez właściwy organ wobec wykreślenia z KRS organu przedsiębiorcy w osobie zarządu. Nie został także ustanowiony kurator sądowy do reprezentacji Spółki (dowód: K- 120, 140).

W związku z tym w dniu 14 maja 2014r. zostało wydane, w imieniu Prezesa Urzędu, Postanowienie Nr 124/14 zawieszające prowadzone przeciwko RAWBUD postępowanie administracyjne RLU-61-29/13/EW (dowód: K- 145-147).

Równocześnie w Postanowieniu tym Spółka została zobowiązana do niezwłocznego poinformowania Prezesa Urzędu o ustaniu przeszkody powodującej zawieszenie prowadzonego wobec niej postępowania administracyjnego (dowód K- 147).

W ramach własnego monitoringu KRS Spółka Prezes Urzędu na początku kwietnia 2015r. ustalił, że wspólnik reprezentujący RAWBUD czyli Spółka Akcyjna RAWBUD powołała zarząd w osobie Tadeusza Skwarczyńskiego. Tym samym ustała przeszkoda zawieszenia prowadzonego w tej sprawie postępowania administracyjnego (dowód: K- 157).

Dnia 22 kwietnia 2015r. wydano Postanowienie Nr 61/15, którym odwieszono i podjęto na nowo postępowanie administracyjne zawieszane Postanowieniem Nr 124/14 z dnia 14 maja 2014r. (dowód: K- 161-163). Postanowienie to zostało doręczone pełnomocnikowi Spółki.

W odpowiedzi na to Spółka poinformowała, że ostatnią umową przedwstępną sprzedaży lokalu zawartą w oparciu o zakwestionowany wzorzec umowy była umowa z dnia 20 listopada 2013r. W chwili obecnej RAWBUD nie realizuje żadnych inwestycji, a co za tym idzie nie stosuje wzorców umownych (dowód: K- 167).

Nie funkcjonują już także w obrocie żadne umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu zawarte w oparciu o zakwestionowany wzorzec umowy (dowód: K- 304).

Przedsiębiorca podał wysokość obrotu, jako przychód osiągnięty za 2014r. w wysokości: ██████████ zł (sprawozdanie finansowe za 2014r.).

Do Rejestru klauzul niedozwolonych wpisano:

- **nr 3529:** *Strony zgodnie ustalają, iż Spółka odpowiedzialna jest z organizację procesu sprzedaży i tym samym przysługuje jej prawo wskazania szczegółowego terminu oraz miejsca (Kancelarii Notarialnej) zawarcia Umowy Sprzedaży, o czym Spółka zobowiązana jest powiadomić Nabywcę z 14 dniowym wyprzedzeniem (wyrok SOKiK z dnia 14.12.2010r., sygn. akt XVII AmC 2051/09 i wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 19.12.2011r., sygn. akt VI ACa 630/11);*

- **nr 156:** *Kara umowna należna nabywcy w okolicznościach wymienionych w ust. 1 wynosi 0,1% kwoty wpłaconej przez nabywcę za każdy dzień opóźnienia przekraczający 60 dni, nie więcej jednak niż 10% tej kwoty (wyrok SOKiK z dnia 09.08.2004r., sygn. akt XVII Amc 12/04);*

- **nr 3299:** *Opóźnienie terminu realizacji budowy z przyczyn leżących po stronie Spółki ponad termin określony w pkt 1 niniejszego ustępu powyżej spowoduje obowiązek zapłacenia przez Spółkę na rzecz strony zobowiązanej do kupna kar umownych w wysokości 0,03% za każdy dzień opóźnienia liczonych od ceny lokalu mieszkalnego określonego w ustępie V pkt 1 tego aktu, nie więcej jednak niż 5% tej ceny (wyrok SOKiK z dnia 05.04.2012r., sygn. akt XVII AmC 3675/10).*

W toku niniejszego postępowania Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Naruszenie interesu publicznoprawnego

Treść art. 1 ust. 1 ustawy okik ogranicza zastosowanie jej przepisów wyłącznie do ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów podejmowanej w interesie publicznym.

Oznacza to, że warunkiem koniecznym do uruchomienia procedur i zastosowania instrumentów określonych w tej ustawie jest zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorców - naruszając jej przepisy – stanowią potencjalne zagrożenie interesu publicznego.

W ocenie Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny. Wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy stali się lub mogli stać się klientami RAWBUD, tj. mogli lub skorzystali z oferty zakupu lokalu wybudowanego przez Spółkę. Działania RAWBUD nie dotyczą więc interesów poszczególnych osób, których sprawy miałyby charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, ale szerszego kręgu konsumentów, kontrahentów przedsiębiorcy, których sytuacja jest identyczna. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów, co oznacza, iż każde naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa Urzędu działań przewidzianych w w/w ustawie okik. W tym stanie rzeczy przyjąć należy, iż do oceny stanu faktycznego niniejszej sprawy zastosowanie mają przepisy ustawy okik, a dotyczące jej postępowanie prowadzone było w interesie publicznym.

Naruszenie zakazu z art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów

Zgodnie z treścią art. 24 ust. 1 ustawy o okik *zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów*, przez które stosownie do definicji zawartej w ust. 2 tego przepisu rozumie się *godzące w zbiorowe interesy konsumentów bezprawne działania przedsiębiorcy*. Zbiorowe interesy konsumentów podlegają zatem ochronie przed wymierzonymi w nie naruszeniami, polegającymi na sprzecznych z prawem działaniach przedsiębiorców. Same przepisy ustawy okik nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Działania te mogą okazać się bezprawne w razie ustalenia, że doszło do naruszenia przepisów innych ustaw, ale także zasad współzycia społecznego i dobrych obyczajów. Bezprawność jest taką cechą działania, która polega na jego sprzeczności z normami prawa lub zasadami współzycia społecznego, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia bezprawności działania wystarczy wykazanie, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa (por. J. Szwaja (red.): *Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, Komentarz*, Wydawnictwo CH BECK, Warszawa 2000, s. 117-118). Prezes Urzędu oceniając zachowanie przedsiębiorcy pod kątem ewentualnego naruszenia przepisów zakazujących stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, musi stosować inne akty prawa powszechnie obowiązującego i na ich podstawie stwierdzić, czy działanie przedsiębiorcy było bezprawne. Zgodnie z art. 87 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483) źródłami powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej są: Konstytucja, ustawy, ratyfikowane umowy międzynarodowe oraz rozporządzenia. Źródłami powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej są na obszarze działania organów, które je ustanowiły, akty prawa miejscowego.

Jak wyżej wspomniano, art. 24 ust. 1 ustawy okik definiuje praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jako godzące w nie bezprawne zachowanie przedsiębiorcy, natomiast w ust. 2 tegoż artykułu znajduje się przykładowe wyliczenie zachowań przedsiębiorców uważanych za naruszające zbiorowe interesy konsumentów. W otwartym katalogu zakazanych praktyk ustawodawca umieścił stosowanie postanowień wzorów umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone,

naruszenie przez przedsiębiorcę obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji, nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji. Aby określone zachowanie mogło zostać uznane za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów konieczne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek, mianowicie zaistnieć musi – po pierwsze – bezprawne działanie przedsiębiorcy, które – po drugie – musi naruszać zbiorowe interesy konsumentów. Zbiorowy interes dotyczy nieokreślonego ogółu, a naruszenie zbiorowych interesów konsumentów może mieć miejsce, gdy skutkami działań sprzecznych z ustawą okik dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku. Należy stwierdzić, iż przesłankami zastosowania normy wyinterpretowanej z artykułu 24 powołanej ustawy jest wykazanie: bezprawności działań przedsiębiorcy, godzenia tych działań w interes konsumenta oraz naruszania zbiorowego interesu konsumentów.

Bezprawność to sprzeczność zachowania z przepisami prawa zawartymi w aktach prawnych należących do różnych jego gałęzi oraz z zasadami współżycia społecznego. Chodzi więc o sprzeczność z szeroko rozumianym porządkiem prawnym jako całością. Istotnym jest również fakt, iż bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, niezależnym od wystąpienia szkody czy od zamiaru podmiotu dopuszczającego się działań bezprawnych.

Jednocześnie stwierdzić należy, iż w/w ustawa okik w jednym przypadku, tj. art. 24 ust. 2 pkt 1, wprost identyfikuje działanie przedsiębiorcy jako bezprawne – mianowicie, działanie polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK, co Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów potwierdził w wyroku z dnia 25.03.2004r. (*sygn. akt XVII Ama 51/03*), stwierdzając, że można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. Zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowny zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych stanowi wystarczającą przesłankę do stwierdzenia bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

Do stwierdzenia praktyki, określonej w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy okik konieczne jest wykazanie, iż przedsiębiorca stosuje we wzorcu umownym postanowienia, które zostały wpisane do prowadzonego przez Prezesa UOKiK rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Pokreślenia wymaga, że 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). Prezes UOKiK może stwierdzić stosowanie przez przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na posługiwaniu się postanowieniem wzorca umownego, które zostało wpisane do rejestru. Zgodnie ze stanowiskiem SOKiK wyrażonym w wyroku z dnia 25. 05. 2005r. (*sygn. akt XVII Ama 46/04*), dla uznania, iż określona klauzula jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do rejestru klauzul niedozwolonych wystarczy stwierdzenie, że mieści się ona w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru i nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Czynnikiem przesądzającym o podobieństwie dwóch klauzul powinien być zatem zamiar, cel jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie.

Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej i stąd niedozwolone będą także takie postanowienia wzorców

umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

Stosownie do treści art. 24 ust. 1 ustawy okik przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Aby możliwe było, zatem stwierdzenie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, niezbędne jest łącznie spełnienie trzech przesłanek:

- a. kwestionowane działanie jest działaniem przedsiębiorcy,
- b. działanie to jest bezprawne,
- c. praktyka musi godzić w zbiorowe interesy konsumentów.

Status strony, jako przedsiębiorcy.

W/w ustawa okik zawiera legalną definicję przedsiębiorcy. Zgodnie z jej art. 4 pkt 1, pod pojęciem tym należy rozumieć przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn.: Dz. U. z 2007 r. Nr 155, poz. 1905 ze zm.) Natomiast w myśl art. 4 ust. 1 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, przedsiębiorcą w jej rozumieniu jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Właściwą dla przedsiębiorcy działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły (art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej).

Na tym tle uznać należy, iż RAWBUD będąc osobą prawną- spółką prawa handlowego wpisaną do KRS, jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy okik. Przedsiębiorca prowadził działalność gospodarczą polegającą na budowie lokali mieszkalnych i oferuje je do sprzedaży na rynku na terenie Białegostoku. Działalność tą prowadził w sposób zorganizowany i ciągły we własnym imieniu i na własny rachunek, działalność ta ma charakter zarobkowy. W związku z powyższym Spółka może być stroną postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Ad. pkt. I. sentencji decyzji.

W punkcie I. sentencji niniejszej decyzji Spółce zarzucono stosowanie postanowień umownych zawartych we wzorcu umownym **Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu** o treści:

- a. V. Termin i koszty zawarcia umowy przyrzeczonej § 5 pkt 3 – *Umowa przyrzeczona zawarta zostanie przed notariuszem wskazanym przez Sprzedawcę, które jest tożsame z postanowieniem wpisanym do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania cywilnego (Dz.U. 2014.101.j.t.).*

Zakwestionowane postanowienie jest tożsame z niedozwoloną klauzulą umowną wpisaną do rejestru klauzul niedozwolonych pod **nr 3529** o treści: *Strony zgodnie ustalają, iż Spółka odpowiedzialna jest z organizacją 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.*

Zdaniem SOKiK i Sądu Apelacyjnego zastrzeżenie w umowie z konsumentem wyboru przez przedsiębiorcę Kancelarii Notarialnej do sporządzenia umowy sprzedaży (przyrzeczonej)

stanowi niedozwolone postanowienie umowne bowiem kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Konsument nie ma możliwości swobodnego wyboru miejsca zawarcia umowy sprzedaży, co narusza jego interes, w tym interes ekonomiczny- konieczność dojazdu wysokość opłat. Ze względu na skomplikowane zapisy umowy sprzedaży nieruchomości – lokalu konsument powinien mieć także prawo wyboru kancelarii w związku z zaufaniem do notariusza.

Tym samym uznano za niedozwolone postanowienie o treści wskazanej wyżej, które zostało wpisane do rejestru klauzul niedozwolonych.

b. VIII Skutki niewykonania oraz nienależytego wykonania umowy. Odstąpienie od umowy §10 pkt 1 – *Sprzedawca zapłaci Kupującemu karę umowną w wysokości 0,05% kwoty, o której mowa w § 2 ust. 2 pkt 1 niniejszej umowy, za każdy dzień zwłoki w wydaniu Lokalu Mieszkalnego z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 niniejszego paragrafu, nie więcej jednak jak 3 (słownie trzy) % kwoty, o której stanowi § 2 ust. 2 pkt 1 niniejszej umowy*, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania cywilnego (Dz.U. 2014r.,101.j.t.).

Zakwestionowane postanowienie jest tożsame z niedozwolonymi klauzulami umownymi wpisanymi do rejestru klauzul niedozwolonych pod **nr 156 i 3299** o treści:

- **nr 156** *Kara umowna należna nabywcy w okolicznościach wymienionych w ust. 1 wynosi 0,1% kwoty wpłaconej przez nabywcę za każdy dzień opóźnienia przekraczający 60 dni, nie więcej jednak niż 10% tej kwoty,*

- **nr 3299** *Opóźnienie terminu realizacji budowy z przyczyn leżących po stronie Spółki ponad termin określony w pkt 1 niniejszego ustępu powyżej spowoduje obowiązek zapłacenia przez Spółkę na rzecz strony zobowiązanej do kupna kar umownych w wysokości 0,03% za każdy dzień opóźnienia liczonych od ceny lokalu mieszkalnego określonego w ustępie V pkt 1 tego aktu, nie więcej jednak niż 5% tej ceny.*

Stosownie do wyroku SOKiK do klauzuli nr 156 treść tego postanowienia ogranicza istotnie odpowiedzialność sprzedającego tylko do wskazanego okresu czasu i wysokości procentowej kwoty abstrahując od faktycznego terminu niewykonania zobowiązania, przy równoczesnym postanowieniu umownym przewidującym w przypadku nieterminowego regulowania płatności przez konsumenta możliwość natychmiastowego wygaśnięcia umowy i potrącenia 10% kwoty wpłaconej przez konsumenta. Tym samym w ocenie SOKiK naruszono ekwiwalentność poprzez nierównomierne rozłożenie praw i obowiązków stron umowy z korzyścią dla sprzedającego.

Również w innym wyroku SOKiK uznał tożsame postanowienie za abuzywne z uwagi na fakt, iż ogranicza ono wysokość kar umownych naliczanych przez konsumenta w przypadku nieterminowego spełnienia świadczenia przez dewelopera (wyrok z dnia 24 marca 2009 r., sygn. XVII AmC 323/08).

Tym samym, zastrzeżenie przez Spółkę górnej granicy kary umownej jaką zobowiązuje się zapłacić konsumentowi wskutek niewydania w terminie lokalu mieszkalnego jest nieekwiwalentne wobec konsumenta, narusza jego interesy ekonomiczne.

Zatem, zawarcie przez Spółkę we wzorcu Umowy wskazanych wyżej postanowień stoi w sprzeczności z wykładnią orzecznictwa w tym zakresie, a równocześnie wypełnia co do celu i skutku zakazane klauzule umowne wpisane do rejestru klauzul niedozwolonych.

Reasumując, zakwestionowane postanowienia naruszają art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt. 1 ustawy okik.

Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów.

Ustawa okik określa zasady podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów konsumentów oraz reguluje zasady i tryb przeciwdziałania praktykom naruszającym zbiorowe interesy konsumentów, co wynika z treści art. 1 ust. 1 i 2 tej ustawy. Zbiorowy interes konsumentów oznacza interes dotyczący ogółu, a naruszenie tego interesu może mieć miejsce, gdy skutkami działań sprzecznych z ustawą okik dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku – 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. Do naruszenia zbiorowych interesów konsumentów konieczne jest, by działanie przedsiębiorcy zostało skierowane nie do konkretnego adresata, lecz do adresata, którego nie da się z góry oznaczyć indywidualnie. Wobec tego działanie to jest w stanie wywołać niekorzystne następstwa w odniesieniu do każdego z konsumentów (a nie jedynie wobec określonego konsumenta) i zagraża ono, przynajmniej potencjalnie, interesom każdego z członków zbiorowości konsumentów.

W ocenie Prezesa Urzędu, działania przedsiębiorcy opisane w pkt I. sentencji decyzji naruszają interes konsumentów. Działania te polegają bowiem bezprawnym zawarciu we wzorcu umownym postanowień dotyczących wzajemnych praw i obowiązków stron umowy tj. RAWBUD i konsumenta- nabywcy lokalu mieszkalnego.

W niniejszej sprawie bez wątplenia mamy do czynienia z naruszeniem praw licznej grupy konsumentów – wszystkich konsumentów będących klientami RAWBUD, jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogli zawrzeć z nim umowę. Działania te są zatem skierowane do z góry nieograniczonej i nieokreślonej liczby konsumentów. Oferta handlowa przedsiębiorcy ma charakter ogólnie dostępny, kierowana jest bowiem do wszystkich potencjalnych klientów. Tym samym kwestionowane przez Prezesa UOKiK działania przedsiębiorcy naruszają interes nieograniczonej liczby konsumentów, których nie sposób zindywidualizować. Oczywistym jest zatem, że bezprawne zachowanie przedsiębiorcy nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy czy indywidualny, ani też grupy takich osób, lecz narusza ono uprawnienia szerokiego kręgu nieprofesjonalnych uczestników rynku.

Powyższe wskazuje na naruszenie w przedmiotowej sprawie zbiorowego interesu konsumentów, przez który należy rozumieć prawo wszystkich konsumentów do ukształtowania stosunku prawnego zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

Na tym tle, w ocenie Prezesa Urzędu, stwierdzić należy, że zachowanie Spółki opisane w pkt I. niniejszej decyzji naruszając interesy ekonomiczne konsumentów, wypełnia znamiona praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1.

AD. pkt II sentencji niniejszej decyzji.

W toku postępowania w niniejszej sprawie Prezes UOKiK uznał, że zachodzą przesłanki bezprzedmiotowości postępowania administracyjnego w zakresie zarzutu opisanego w pkt II.

sentencji niniejszej decyzji polegającego na bezprawnym działaniu poprzez zamieszczenie we wzorcu umownym **Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu** o treści: VII Rękojmia za wady § 9 pkt 4- *O ile Strony nie postanowią inaczej, usunięcie wady powinno nastąpić najpóźniej w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. Termin ten ulega jednak przedłużeniu o czas niezbędny w przypadku, w którym charakter wady powoduje, że Sprzedawca nie może wady usunąć w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej*, które jest niezgodne z treścią art. 560 kodeksu cywilnego

Zgodnie z art. 105 § 1 k.p.a., gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania. Umorzenie postępowania na tej podstawie jest obligatoryjne, co oznacza, iż ustalenie przesłanki bezprzedmiotowości postępowania stwarza obowiązek zakończenia postępowania w danej instancji przez jego umorzenie.

Wprawdzie w kodeksie postępowania administracyjnego ustawodawca nie sformułował wskazówek pozwalających na bliższe ustalenie zakresu pojęciowego przesłanki bezprzedmiotowości, niemniej charakter i treść przedmiotowej przesłanki zostały doprecyzowane w orzecznictwie sądowym oraz poglądach przedstawicieli doktryny prawa.

W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że przesłanka bezprzedmiotowości występuje, gdy brak jest podstaw prawnych do merytorycznego rozstrzygnięcia danej sprawy w ogóle, bądź nie było podstaw do jej rozpoznania w drodze postępowania administracyjnego.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 24 kwietnia 2003 r. (sygn. akt III SA 2225/01) wskazał, że bezprzedmiotowość postępowania oznacza brak któregoś z elementów stosunku materialnoprawnego, skutkującego tym, iż nie można załatwić sprawy przez rozstrzygnięcie jej co do istoty. Bezprzedmiotowość wynika z przyczyn podmiotowych lub przedmiotowych. Bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego to brak przedmiotu postępowania. Tym przedmiotem jest zaś konkretna sprawa, w której organ administracji państwowej jest władny i jednocześnie zobowiązany rozstrzygnąć na podstawie przepisów prawa materialnego o uprawnieniach lub obowiązkach indywidualnego podmiotu.

W niniejszej sprawie mamy do czynienia z taką właśnie sytuacją.

Analiza treści przedmiotowego postanowienia pozwala przyjąć brak bezprawności w zakresie wskazanym w postanowieniu o wszczęciu postępowania administracyjnego w tej sprawie. Wskazane wyżej postanowienie określa jednak termin w jakim powinno nastąpić usunięcie wady i nie pozbawia konsumenta prawa do odstąpienia od umowy zawartej ze Spółką.

Ze względu na wskazaną wyżej argumentację zasadne jest umorzenie w tym zakresie niniejszego postępowania w trybie art. 105 § 1 k.p.a. w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W tym miejscu Prezes Urzędu pragnie się odnieść do stanowiska RAWBUD przedstawionego do postawionych przedsiębiorcy zarzutów.

1. *Zdaniem RAWBUD nie istnieje prawo konsumenta do decydowania o miejscu wyboru zawarcia umowy, zatem nie może zostać ograniczone.*

W ocenie Prezesa Urzędu to stanowisko RAWBUD pozbawione jest podstaw. To, że przepis prawa bezpośrednio nie reguluje czegoś wprost nie oznacza, że nie wiążą przedsiębiorcę regulacje prawne dotyczące praw konsumentów, z treści których można wywieść określony obowiązek zachowania się przedsiębiorcy.

2. *W tym przypadku przewidziana kara umowna dotyczy niewykonania zobowiązania do wydania lokalu, a nie nieterminowego przeniesienia własności. Tym samym nie ogranicza odpowiedzialności za uchybienie terminowi zawarcia umowy przyrzeczonej i wydania przedmiotu sprzedaży.*

Także i to stanowisko Spółki w ocenie Prezesa Urzędu jest błędne. RAWBUD wyraźnie wskazuje ograniczenie procentowe kary umownej należnej konsumentowi w przypadku nieterminowego wydania lokalu. Skoro w umowie wydanie lokalu może nastąpić przed przeniesieniem prawa własności i tak się działo w przypadku nabywców lokali od Spółki i taki charakter ma przewidziana kara umowna to kwestia przeniesienia własności jest odrębną sprawą i może być dochodzona na innych warunkach.

Podstawy prawne wydania decyzji.

Biorąc powyższe pod uwagę, zgodnie art. 27 ust. 1 i ust. 2 ustawy okik, Prezes Urzędu – jeżeli stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art. 24 ustawy – wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, stwierdzając zaniechanie jej stosowania jeżeli z okoliczności sprawy wynika, że przedsiębiorca zaprzestał stosowania zakwestionowanej praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

W pkt I. 1sentencji decyzji Prezes Urzędu stwierdził zaniechanie stosowania przez RAWBUD zarzucanych praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, gdyż w trakcie prowadzonego w tej sprawie postępowania administracyjnego przyjęto wyjaśnienia i dowody złożone przez Spółkę w tym zakresie. Przedsiębiorca oświadczył, że ostatnią umową zawartą według zakwestionowanego wzorca umownego Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu była umowa z 20 listopada 2013r. Ponadto Spółka wskazała, że na dzień trwania postępowania nie istnieją już w obrocie gospodarczym umowy podpisane według zakwestionowanego w niniejszym postępowaniu wzorca umownego.

Tym samym należało stwierdzić zaniechanie stosowania przez przedsiębiorcę zarzucanych w pkt I. niniejszej decyzji praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Ad. III.

Zgodnie z art. 80 ustawy okik Prezes Urzędu rozstrzyga o kosztach w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie. W myśl art. 77 ust. 1 tej ustawy, jeżeli w wyniku postępowania Prezes Urzędu stwierdził naruszenie przepisów ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia, jest obowiązany ponieść koszty postępowania. Zgodnie natomiast z art. 264 § 1 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.

Postępowanie w sprawie stosowania przez stronę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów zostało wszczęte z urzędu, a w jego wyniku Prezes Urzędu w punkcie I

sentencji decyzji stwierdził naruszenie przepisów ustawy okik. Kosztami niniejszego postępowania są wydatki związane z korespondencją prowadzoną przez Prezesa Urzędu z Przedsiębiorcą. W związku z powyższym postanowiono obciążyć tego przedsiębiorcę kosztami postępowania w wysokości **43,40 zł** (słownie: czterdzieści trzy złote 40/100).

W związku z powyższym orzeczono jak w pkt I i II sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIA:

Koszty niniejszego postępowania przedsiębiorca obowiązany jest wpłacić na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie w **NBP o/o Warszawa Nr 51101010100078782231000000** w terminie 14 dni od uprawomocnienia się decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy okik w związku z art. 479²⁸ § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 2014.101 j.t. ze zm.) – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie miesiąca od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Lublinie.

W przypadku jednak kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w punkcie II niniejszej decyzji, stosownie do treści art. 264 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 83 ustawy okik oraz stosownie do art. 81 ust. 5 ustawy okik w związku z art. 479³² § 1 i 2 Kodeksu postępowania cywilnego, można wnieść zażalenie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Lublinie w terminie tygodnia od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

Z upoważnienia Prezesa UOKiK
Ewa Wiszniowska
Dyrektor
Delegatury w Lublinie

Otrzymuje:
pełnomocnik S.A. RAWBUD Development Sp. k.
w Białymstoku