PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA UOKiK W POZNANIU
ul. Zielona 8, 61-851 Poznań
tel. (61) 852-15-17, 852-77-50, fax (61) 851-86-44
e-mail: poznan@uokik.gov.pl

RPZ- 61/39/13/KO/PG

Poznań, dnia 22 lipca 2014 r.

DECYZJA Nr RPZ 13/2014

Stosownie do art. 33 ust. 5 i 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r., Nr 50, poz. 331 ze zm.), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu wobec Etlans spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu,

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów;

na podstawie art. 27 ust. 2 w związku z art. 27 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zamieszczanie przez Etlans spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu we wzorcu umowy postanowienia, wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479^{45} Kodeksu postępowania cywilnego (Dz. U. z 1964 r., Nr 43, poz. 296, ze zm.), o treści:

„Nabywca niniejszym wyraża zgodę na nieodpłatne i bezterminowe umieszczenie na Budynku i pozostałych budynkach i/lub na terenie Nieruchomości reklamy Dewelopera oraz Generalnego Wykonawcy w formie zatwierdzonej przez właściwe organy oraz informacji o działalności gospodarczej prowadzonej w lokalach usługowych usytuowanych w obrębie Budynku. W przypadku lokali usługowych zasady i zakres usytuowania informacji o danym lokalu usługowym wymaga odrębnej zgody Dewelopera wyrażonej w formie pisemnej."

i stwierdza się zaniechanie jej stosowania w sierpniu 2013 r.

Uzasadnienie

W okresie od kwietnia 2013 roku do listopada 2013 roku Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes Urzędu) przeprowadził badanie w zakresie stopnia przestrzegania przez deweloperów przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011 r., Nr 232, poz. 1377) z uwzględnieniem stosowania przez deweloperów w obrocie konsumenckim postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479^{45} ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks

postępowania cywilnego (Dz. U. z 1964 r., Nr 43, poz. 296, ze zm. – dalej: Kpc).

Kontroli poddano m.in. działania i wzorce umów stosowane przez Etlans spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu (dalej: Przedsiębiorca, Deweloper lub Spółka).

Analiza przedłożonych dokumentów wykazała, że Deweloper może dopuszczać się działań stanowiących praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów. W związku z powyższym, postanowieniem z dnia 15 listopada 2013 r., Prezes Urzędu wszczął z urzędu postępowanie w sprawie stosowania przez dewelopera praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w **art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1** ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na wykorzystywaniu we wzorcu umowy postanowienia wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479^{45} Kpc, o treści:

„Nabywca niniejszym wyraża zgodę na nieodpłatne i bezterminowe umieszczenie na Budynku i pozostałych budynkach i/lub na terenie Nieruchomości reklamy Dewelopera oraz Generalnego Wykonawcy w formie zatwierdzonej przez właściwe organy oraz informacji o działalności gospodarczej prowadzonej w lokalach usługowych usytuowanych w obrębie Budynku. W przypadku lokali usługowych zasady i zakres usytuowania informacji o danym lokalu usługowym wymaga odrębnej zgody Dewelopera wyrażonej w formie pisemnej." [§ 11 ust. 3 wzorca umowy deweloperskiej]

Deweloper zawiadomiony pismem z dnia 15 listopada 2013 r. o wszczęciu postępowania administracyjnego, w żaden sposób nie ustosunkował się do stawianego mu zarzutu. Jednakże w piśmie z dnia 26 czerwca 2014 r. Spółka zobowiązała się do podjęcia pełnej współpracy z Prezesem Urzędu w kwestii wyjaśnienia i zakończenia toczącego się postępowania.

Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

Przedsiębiorca prowadzi działalność na podstawie wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000324253. Głównym przedmiotem działalności Spółki, zgodnie z PKD, jest budownictwo oraz kupno sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (k. 188-189 akt adm.).

Deweloper od 2010 r. prowadził inwestycję „Kaskada na Woli" w Warszawie przy ul. Sokołowskiej 9 (k. 16 i 248 akt adm.). W związku z jego realizacją, Spółka zawierała z konsumentami umowy rezerwacji lokalu mieszkalnego lub udziału w garażu wielostanowiskowym, umowy deweloperskie dotyczące lokali mieszkalnych, przedwstępne umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego lub udziału w garażu wielostanowiskowym oraz umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu. Przy zawieraniu wyżej wskazanych umów Deweloper posługiwał się wzorcami umów (k. 9, 33-127, 146-161 akt adm.).

We wzorcu umowy deweloperskiej zamieszczono postanowienie o następującej treści:

„Nabywca niniejszym wyraża zgodę na nieodpłatne i bezterminowe umieszczenie na Budynku i pozostałych budynkach i/lub na terenie Nieruchomości reklamy Dewelopera oraz Generalnego Wykonawcy w formie zatwierdzonej przez właściwe organy oraz informacji o działalności gospodarczej prowadzonej w lokalach usługowych usytuowanych w obrębie Budynku. W przypadku lokali usługowych zasady i zakres usytuowania informacji o danym lokalu usługowym wymaga odrębnej zgody Dewelopera wyrażonej w formie pisemnej." [§ 11 ust. 3 wzorca umowy deweloperskiej]

Na podstawie złożonych w toku postępowania dokumentów oraz oświadczeń Spółki, Prezes Urzędu ustalił, że zakwestionowany wzorzec umowy deweloperskiej był stosowany przez Dewelopera od dnia 09 listopada 2012 r. (k. 9 akt adm.), przy czym zaprzestał jego stosowania w sierpniu 2013 r. (k. 215 akt. adm.).

Nadto, na podstawie oświadczeń złożonych w toku postępowania oraz przedłożonych

przez Przedsiębiorcę wraz z pismem z dnia 26 czerwca 2014 r. dokumentów (Decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy Nr IOT/68/U/2012 z dnia 22 marca 2012 r. oraz *Sprawozdania Komplementariusza Spółki „Etlans" sp. z o.o. z działalności Spółki Etlans spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. za okres 01.01.2013-31.12.2013 roku*), Prezes Urzędu ustalił, iż Spółka zakończyła w całości budowę kompleksu mieszkaniowo-usługowego „Kaskada na Woli" oraz że na dzień 26 czerwca 2014 r. nie prowadzi ona żadnej innej inwestycji i [usunięto]. (k. 215-255 akt. adm.).

Prezes Urzędu ustalił również, że do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479^{45} Kpc pod numerem 3533 zostało wpisane postanowienie o następującej 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*".

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Stosownie do art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, ochrona interesów przedsiębiorców i konsumentów podejmowana jest w ramach działań Prezesa Urzędu w interesie publicznym. Ingerencja Prezesa Urzędu ma na celu ochronę interesów zbiorowości, a nie wprost poszczególnych, indywidualnych uczestników rynku. Naruszenie interesu publicznego stanowi bezwzględny warunek uznania kompetencji Prezesa Urzędu do rozstrzygnięcia określonej sprawy. Interes publiczny zostaje naruszony wówczas, gdy działania przedsiębiorcy godzą w interesy ogólnospołeczne i dotykają szerokiego kręgu uczestników rynku, zaburzając jego prawidłowe funkcjonowanie.

W ocenie Prezesa Urzędu, rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny. Wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy byli lub mogli stać się klientami Spółki, tj. zawrzeć z nią umowę deweloperską. Działania Przedsiębiorcy w niniejszej sprawie nie dotyczą więc interesów poszczególnych osób, których sprawy miałyby charakter jednostkowy, indywidualny i niedający się porównać z innymi, ale szerszego kręgu konsumentów, kontrahentów Spółki, których sytuacja jest identyczna. Naruszenie interesu publicznoprawnego przejawia się tym samym w naruszeniu zbiorowego interesu konsumentów. W niniejszej sprawie istnieje więc możliwość poddania zachowania Przedsiębiorcy dalszej ocenie pod kątem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Ocenę tę poprzedzić należy stwierdzeniem, że Deweloper jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Przepis ten za przedsiębiorcę uznaje m.in. przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 672 ze zm.). Natomiast w myśl art. 4 ust. 1 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Deweloper jest spółką prawa handlowego wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzącą we własnym imieniu działalność gospodarczą polegającą m.in. na kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek. Nie ulega zatem wątpliwości, iż posiada on status przedsiębiorcy w rozumieniu powoływanego powyżej art. 4 pkt 1 ustawy i tym samym przy wykonywaniu działalności gospodarczej Deweloper podlega rygorom określonym w

ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów, a jego działania mogą podlegać ocenie w aspekcie naruszenia zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Zgodnie z dyspozycją art. 24 ust. 2 ww. ustawy przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działania przedsiębiorcy, w szczególności: stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479^{45} Kpc (pkt 1), naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji (pkt 2) oraz nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji (pkt 3).

Dla stwierdzenia, iż zachowanie przedsiębiorcy spełnia przesłanki ww. praktyk niezbędne jest, aby zachowanie przedsiębiorcy było bezprawne i naruszało zbiorowy interes konsumentów.

Jako bezprawne należy kwalifikować zachowania sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego lub dobrymi obyczajami, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia bezprawności działania wystarczy, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa (por. Komentarz do ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji pod red. Janusza Szwai, Wyd. CH Beck, Warszawa 2000 r., str. 117-118). Zbiorowe interesy konsumentów to prawa nieograniczonej liczby konsumentów.

1. Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 kwietnia 2008 r. (sygn. akt III SK 27/07) wyjaśnił, że gramatyczna wykładnia pojęcia zbiorowy interes konsumentów prowadzi do wniosku, że chodzi o zachowanie przedsiębiorcy, które godzi w interesy grupy osób stanowiących określony zbiór. Rezultaty tej wykładni modyfikuje zastrzeżenie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma interesów indywidualnych. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że przy konstruowaniu pojęcia „zbiorowy interes konsumentów" nie można opierać się tylko i wyłącznie na tym, czy oceniana praktyka skierowana jest do nieoznaczonego z góry kręgu podmiotów. Zdaniem Sądu, wystarczające powinno być ustalenie, że zachowanie przedsiębiorcy nie jest podejmowane w stosunku do zindywidualizowanych konsumentów, lecz względem członków danej grupy (określonego kręgu podmiotów), wyodrębnionych spośród ogółu konsumentów za pomocą wspólnego dla nich kryterium. Sąd Najwyższy uznał, że *praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest (...) takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalność zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy, do której adresowane są zachowania przedsiębiorcy, w taki sposób, że potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy*.

Interes konsumentów należy rozumieć jako interes prawny (a nie faktyczny), a więc uznany przez ustawodawcę jako zasługujący na ochronę i zabezpieczenie. Pod tym pojęciem należy rozumieć *stricte* ekonomiczne interesy konsumentów (o wymiarze majątkowym) oraz prawo konsumentów do uczestniczenia w przejrzystych i niezakłóconych przez przedsiębiorcę warunkach rynkowych, zapewniających konsumentom możliwość dokonywania transakcji przy całkowitym zrozumieniu, jaki jest ich rzeczywisty sens ekonomiczny i prawny na etapie przedkontraktowym i w czasie wykonywania umowy. Godzenie w zbiorowe interesy konsumentów może polegać zarówno na ich naruszeniu, jak i na zagrożeniu ich naruszenia. Nie jest zatem konieczne ustalenie, że którykolwiek z konsumentów został rzeczywiście poszkodowany wskutek stosowanej przez przedsiębiorcę praktyki.

Zdaniem Prezesa Urzędu, zakwestionowana niniejszą decyzją praktyka mogła godzić w interesy nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zidentyfikować, tj. wszystkich faktycznych i potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych, będących stroną umowy deweloperskiej albo przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego. W ocenie Prezesa Urzędu, naruszone mogły być przede wszystkim ich interesy ekonomiczne, poprzez ukształtowanie stosunku umownego, który umożliwiał Przedsiębiorcy nieodpłatne i bezterminowe korzystanie z nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 24

czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903, ze zm., dalej: ustawa o własności lokali) i to nawet w sytuacji, kiedy Deweloper w ogóle przestanie być jej współwłaścicielem.

Nie ma zatem wątpliwości, że działania Przedsiębiorcy naruszały zbiorowe interesy konsumentów.

2. Bezprawność naruszeń

W prowadzonym postępowaniu Prezes Urzędu zarzucił Spółce stosowanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu postanowienia wzorca umowy, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479^{45} Kpc.

Rozważając kwestię bezprawności zachowania Przedsiębiorcy, polegającego na stosowaniu we wzorcu umowy niedozwolonych postanowień umownych, zwrócić należy uwagę, iż Prezes Urzędu może stwierdzić stosowanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów także przez przedsiębiorcę, który nie był stroną postępowania sądowego, w wyniku którego dokonano wpisu danej klauzuli do rejestru niedozwolonych postanowień wzorca umowy. Stanowisko to jest wyrażane przez judykaturę.

W uchwale 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2006 r. sygn. akt III SZP 3/2006 uznano, że *stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie- Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479^{45} Kodeksu postępowania cywilnego, może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23a* [1]. Odwołując się do argumentów o charakterze celowościowym oraz kierując się potrzebą zapewnienia skuteczności tego przepisu, Sąd Najwyższy podkreślił, że *praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów obejmuje również przypadki wprowadzenia jedynie zmian kosmetycznych, polegających na przestawieniu szyku wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru, która wywołuje takie same skutki godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej co wpisana do rejestru.*

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: SOKiK) w wyroku z dnia 25 listopada 2008 r. (sygn. akt: XVII Ama 31/08) wskazał, że: *praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ustawy o ochronie konkurencji o konsumentów jest stosowanie klauzuli, o treści tożsamej z klauzulą wpisaną do rejestru, przez innego przedsiębiorcę, który nie był stroną lub uczestnikiem postępowania zakończonego wpisaniem danej klauzuli do rejestru. Przemawia za tym wykładnia gramatyczna art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Przepis ten nie rozróżnia między stosowaniem klauzuli przez przedsiębiorcę, który brał udział w postępowaniu zakończonym wpisem klauzuli do rejestru, a innymi przedsiębiorcami.* W przywołanym orzeczeniu Sąd podkreślił także, iż *praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów dopuszcza się także każdy z przedsiębiorców, który wprowadza do stosowanych klauzul zmiany o charakterze kosmetycznym, polegające np. na przestawianiu szyku wyrazów lub zmianie użytych wyrazów, jeśli zmiany te nie prowadzą do zmiany istoty klauzuli.*

W świetle powyższych uwag, należy zauważyć, że nie jest konieczna dokładna, literalna zbieżność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Niedozwolone będą również takie postanowienia umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru niedozwolonych postanowień wzorca umowy, której treść zostanie ustalona w drodze wykładni.

Zastrzeżenia Prezesa Urzędu wzbudziło postanowienie o treści: *Nabywca niniejszym wyraża zgodę na nieodpłatne i bezterminowe umieszczenie na Budynku i pozostałych budynkach i/lub na terenie*

[1] w obowiązującej obecnie ustawie z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów uregulowana została w art. 24.

Nieruchomości reklamy Dewelopera oraz Generalnego Wykonawcy w formie zatwierdzonej przez właściwe organy oraz informacji o działalności gospodarczej prowadzonej w lokalach usługowych usytuowanych w obrębie Budynku. W przypadku lokali usługowych zasady i zakres usytuowania informacji o danym lokalu usługowym wymaga odrębnej zgody Dewelopera wyrażonej w formie pisemnej [§ 11 ust. 3 wzorca umowy deweloperskiej]. W ocenie Prezesa Urzędu, ww. postanowienie jest zbieżne w swej treści z postanowieniem wpisanym do rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod numerem 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*).

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w uzasadnieniu wyroku, w którym uznał klauzulę wpisaną w pozycji 3533 rejestru za niedozwoloną (wyrok z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt: XVII AmC 2051/09), stwierdził, że takie postanowienie *uniemożliwia konsumentom będącym właścicielami lokali wykonywanie praw właścicielskich wynikających z przepisów ustawy o własności lokali. Konsumentom zostaje z góry narzucony sposób zagospodarowania tej części nieruchomości i rezygnację z ewentualnych zysków powstałych z tytułu eksploatacji, bez prawa podejmowania decyzji w tym względzie.*

W tym miejscu wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Jednocześnie w myśl art. 12 ust. 2 wskazanej ustawy, 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. Nadto właściciele poszczególnych lokali w takim samym stosunku zobowiązani są ponosić wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

W kontekście powyższego, podkreślić należy, że Deweloper poprzez zakwestionowane niniejszą decyzją postanowienie, w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, przyznaje sobie prawo do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej i to bez względu na to, czy w przyszłości będą mu przysługiwały jakiekolwiek prawa właścicielskie w stosunku do tej nieruchomości. Jednocześnie Przedsiębiorca, wbrew zapisom ustawy o własności lokali, ogranicza przyznane ustawą uprawnienia współwłaścicieli do pobierania pożytków oraz innych przychodów z części nieruchomości wspólnej na której zostaną umieszczone reklamy Dewelopera oraz Generalnego Wykonawcy, przy czym czyni to w sposób tożsamy, jak to ma miejsce w przypadku klauzuli wpisanej do rejestru pod pozycją 3533.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienie, mieści się w hipotezie niedozwolonej klauzuli wpisanej do rejestru pod numerem 3533. Prezes Urzędu uznał zatem, iż określona w pkt I sentencji decyzji praktyka Przedsiębiorcy jest bezprawna.

W świetle powyższego, Prezes Urzędu przyjął, że w rozpatrywanej sprawie spełnione zostały przesłanki niezbędne do przypisania Spółce praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów: wykazana została bezprawność jej działań oraz naruszenie zbiorowego interesu konsumentów.

Zgodnie z art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą jej zaniechanie.

Jak ustalono, Spółka zaprzestała stosowania wzorca umowy deweloperskiej w sierpniu

2013 r. W konsekwencji, Prezes Urzędu uznał, że wówczas Deweloper zaniechał również stosowania zakwestionowanej praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów i mając powyższe na względzie, orzekł jak w sentencji decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479^{28} § 2 Kpc – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie- Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwóch tygodni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów- Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Poznaniu.

z upoważnienia Prezesa
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury UOKiK w Poznaniu
Jarosław Krüger

Otrzymuje:

Etlans spółka z ograniczona odpowiedzialnością S.K.A.
ul. Grójecka 5
02-019 Warszawa