



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA W KRAKOWIE

RKR-61-43/13/JKK/DN-21/14

Kraków, dn. 02 lipca 2014 r.

DECYZJA Nr RKR - 13/2014

Stosownie do art. 33 ust. 4, 5 i 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.), po przeprowadzeniu, z urzędu, postępowania w sprawie stosowania przez SGI Sp. z o.o. s.k.a. z siedzibą w Szczecinie, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

I.

Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **uznaje się za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów praktykę, stosowaną przez SGI S.A. z siedzibą w Szczecinie (dawniej SGI Sp. z o.o. s.k.a.), polegającą na zamieszczaniu w stosowanych, w obrocie z konsumentami, wzorcach umów postanowień wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o treści:**

1.

Koszty zawarcia niniejszej umowy oraz umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu, w tym takse notarialną wraz z podatkiem VAT, opłaty sądowe z tytułu dokonania wpisu w księdze wieczystej oraz ewentualne inne podatki ponoszą Nabywcy

(wzorzec umowy o nazwie: *Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży dla inwestycji os. Krakowska II*);

2.

Koszty zawarcia niniejszej umowy oraz umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu, w tym takse notarialną wraz z podatkiem VAT, opłaty sądowe z tytułu dokonania wpisu w księdze wieczystej oraz ewentualne inne podatki ponosi Strona Kupująca

(wzorzec umowy o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i sprzedaży dla inwestycji Tarasy Bartycka*);

3.

Koszty zawarcia niniejszej umowy, umowy przyrzeczonej, w tym takse notarialną, opłaty sądowe z tytułu dokonania wpisu w księdze wieczystej ponosi Kupujący

(wzorzec umowy o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego dla inwestycji Barciński Park III*);

4.

Koszty zawarcia niniejszej umowy oraz umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowy sprzedaży lokalu oraz umowy sprzedaży udziału, w tym takse notarialną wraz z podatkiem VAT, opłaty sądowe z tytułu dokonania wpisu w księdze wieczystej oraz ewentualne inne podatki ponosi Kupujący

(wzorzec umowy o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży dla inwestycji Osiedle Majowe I*);

5.

(...) koszty umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, w tym takse notarialną, opłaty sądowe z tytułu dokonania wpisu w księdze wieczystej ponosi Nabywca

(wzorzec umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji Copernicus Park II*);

6.

(...) koszty zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności (w tym takse notarialną wraz z podatkiem VAT, opłaty sądowe z tytułu dokonania wpisu w księdze wieczystej) ponosi Nabywca

(wzorzec umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji Villa Park*);

7.

(...) koszty zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności oraz umowy sprzedaży (w tym takse notarialną, opłaty sądowe z tytułu dokonania wpisu w księdze wieczystej) ponosi Nabywca

(wzorzec umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Osiedle Majowe II*);

8.

(...) koszty zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności (w tym takse notarialną, opłaty sądowe z tytułu dokonania wpisu w księdze wieczystej) ponosi Nabywca

(wzorce umów o nazwach:

- *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji Osiedle Majowe III,*
- *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji Copernicus Park I;*
- *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji Osiedle Majowe I;*

9.

(...) koszty zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia (w tym takse notarialną wraz z podatkiem VAT, opłaty sądowe z tytułu dokonania wpisu w księdze wieczystej) ponoszą Nabywcy

(wzorzec umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji Tumski Park*);

10.

(...) koszty zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, w tym takse notarialną, opłaty sądowe z tytułu dokonania wpisu w księdze wieczystej ponoszą Nabywcy

(wzorzec umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji Osiedle Krakowska II*);

11.

(...) koszty umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na Nabywcę oraz umowy sprzedaży, w tym takse notarialną wraz z podatkiem VAT, opłaty sądowe z tytułu dokonania wpisu w księdze wieczystej oraz ewentualne inne podatki ponosi Nabywca

(wzorzec umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Barciński Park III B*);

12.

Strony postanawiają, że koszty związane z zawarciem niniejszej przedwstępnej umowy sprzedaży oraz koszty związane z umową przyrzeczoną poniesie Strona Kupująca

(wzorzec umowy o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i sprzedaży dla inwestycji Tarasy Bartycka*);

13.

Nabywcy zostali poinformowani, że: (...) na ekranach akustycznych posadowionych na terenie Nieruchomości, stanowiących element Nieruchomości wspólnej, Spółka będzie

uprawniona do umieszczania i utrzymywania materiałów reklamowych (w tym: znaków graficznych, tablic, banerów, szyldów, emblematów, logo) zarówno Spółki jak i innych podmiotów, w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali, przy czym koszty utrzymywania materiałów reklamowych ponosi Spółka; w związku z powyższym prawo własności nieruchomości wspólnej obciążone zostanie bezpłatnym prawem użytkowania na rzecz Spółki we wskazanym powyżej zakresie

(wzorzec umowy o nazwie: *Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży dla inwestycji Osiedle Krakowska II*);

14.

Strony oświadczają, że SGI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Szczecinie jest uprawniona do umieszczenia i utrzymywania szyldów i znaków graficznych Spółki, na elewacji budynków (w tym przy wejściach do klatek schodowych), elementach małej architektury oraz banerów reklamowych na ogrodzeniu od strony ulicy Krakowskiej, w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali, przy czym koszty utrzymania znaków i banerów reklamowych ponosi Spółka

(wzorzec umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży dla inwestycji Osiedle Krakowska II*);

15.

Pełnomocnik Spółki przedstawił nabywcom aktualny, ustalony podział do korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie korzystania z: miejsc postojowych, boksów rowerowych, pomieszczeń na śmietniki oraz części elewacji budynku – o następującej treści: (...) w zakresie korzystania z części elewacji budynku położonego przy ul... w ten sposób, że:

- każdoczesnemu właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr... położonego przy ul... przysługuje prawo wyłącznego korzystania z części elewacji budynku w zakresie umieszczenia i utrzymania szyldów reklamowych, zgodnie z załącznikiem nr... (...). Nabywcy oświadczają, że na powyższy sposób regulacji podziału do korzystania wyrażają zgodę

(wzorzec umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży dla inwestycji Copernicus Park I*);

16.

Strony oświadczają, że Spółka jest uprawniona do umieszczania i utrzymywania szyldów i znaków graficznych Spółki na dachu budynku (w tym w postaci neonów), na elewacji budynku (w tym przy wejściach do klatek schodowych) i na elementach małej architektury (w tym na ogrodzeniu) w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali, przy czym koszty utrzymania znaków ponosi Spółka

(wzorce umów o nazwach:

– *Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży dla inwestycji Playa Baltis*;

– *Akt notarialny – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży dla inwestycji Playa Baltis*);

17.

Nabywcy zostali poinformowani przez Spółkę, iż: (...) na elewacji budynku (w tym przy wejściach do klatek schodowych) oraz na elementach małej architektury (w tym na ogrodzeniu) umieszczone zostaną (w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali) znaki graficzne Spółki (w tym w postaci neonów), które będą podlegały ochronie prawnej; koszty znaków ponosi Spółka,

e) na nieruchomości powstałej z podziałów geodezyjnych działek gruntu nr... opisanych w § 1 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy, na której realizowany jest budynek A, ustanowione zostaną nieodpłatnie i na czas nieokreślony ograniczone prawa rzeczowe w postaci służebności gruntowych, służebności przesyłu lub prawa użytkowania, to jest:

-prawo użytkowania na rzecz Spółki, polegające na prawie umieszczenia i utrzymywania znaków graficznych (w tym w postaci neonów) Spółki na elewacji budynku (w tym przy wejściach do klatek schodowych), elementach małej architektury (w tym na ogrodzeniu), w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali oraz na prawie umieszczenia i utrzymywania reklamy na dachu budynku oraz na ogrodzeniu od strony ul... (...)

(wzorzec umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji Nautica*);

18.

(...) Nabywcy zostali poinformowani przez Spółkę, iż: (...) na nieruchomości opisanej w § 1 powyżej ustanowione zostaną nieodpłatnie i na czas nieokreślony ograniczone prawa rzeczowe w postaci służebności gruntowych, służebności przesyłu lub prawa użytkowania, to jest:

(...) – prawo użytkowania na rzecz Spółki, polegające na prawie umieszczenia i utrzymywania szyldów i znaków graficznych Spółki na elewacji budynku (w tym przy wejściach do klatek schodowych), elementach małej architektury (w tym na ogrodzeniu oraz tablicach informacyjnych usytuowanych przy wejściu i wjeździe na nieruchomość), w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali oraz na prawie umieszczenia i utrzymywania reklamy na ogrodzeniu od strony ul..., koszty utrzymania szyldów, znaków i reklamy ponosi Spółka, (...)

(wzorzec umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji Osiedle Poziomkowe*);

19.

(...) Nabywca został poinformowany przez Spółkę, iż: (...) na elewacji budynku (w tym przy wejściach do klatek schodowych) oraz na elementach małej architektury umieszczone zostaną (w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali) znaki graficzne Spółki, które będą podlegały ochronie prawnej; koszty utrzymania znaków ponosi Spółka, (...)

e) na Nieruchomości ustanowione zostaną: na czas nieokreślony prawo użytkowania na rzecz Spółki, polegające na prawie umieszczenia i utrzymywania znaków graficznych Spółki na elewacji budynku (w tym przy wejściach do klatek schodowych), elementach małej architektury, w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali (...)

(wzorzec umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji Copernicus Park II*);

20.

(...)Nabywca oświadcza, że został poinformowany przez Spółkę i wyraża zgodę na to, iż: (...) na nieruchomości powstałej po podziale geodezyjnym, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 4 niniejszej Umowy, na której realizowane jest Przedsięwzięcie Deweloperskie, ustanowione zostaną nieodpłatnie i na czas nieokreślony ograniczone prawa rzeczowe w postaci służebności gruntowych, służebności przesyłu lub prawa użytkowania:

prawo użytkowania na rzecz Spółki, polegające a) na prawie umieszczenia (w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali mieszkalnych) i utrzymania na elewacji budynków oraz elementach małej architektury, (w tym na ogrodzeniu, na elewacji przy klatkach schodowych i drzwiach klatek schodowych), szyldów i znaków graficznych Spółki, oraz b) na prawie umieszczenia i utrzymania na ogrodzeniu od strony ul... i na ogrodzeniu od strony zbiornika wodnego....., reklamy Spółki, przy czym koszty utrzymania znaków i szyldów ponosić będzie Spółka, (...)

(wzorzec umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji Villa Park*);

21.

(...)Nabywca został poinformowany przez Spółkę, iż: (...) na elewacji budynku oraz na elementach małej architektury (w tym na ogrodzeniu, elewacji przy klatkach schodowych i wejściach do klatek schodowych) umieszczone zostaną (w sposób nie utrudniający

normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali) szyldy i znaki graficzne Spółki, przy czym koszty utrzymania znaków i szyldów będzie ponosić Spółka,

d) na nieruchomości, na której realizowane jest Zadanie Inwestycyjne ustanowione zostaną nieodpłatnie i na czas nieokreślony ograniczone prawa rzeczowe w postaci służebności gruntowych, służebności przesyłu lub prawa użytkowania, to jest: - prawo użytkowania na rzecz Spółki, polegające na prawie umieszczenia (w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali mieszkalnych) i utrzymania na elewacji budynków oraz elementach małej architektury, (w tym na ogrodzeniu, na elewacji przy klatkach schodowych i drzwiach klatek schodowych), szyldów i znaków graficznych Spółki, przy czym koszty utrzymania znaków i szyldów będzie ponosić Spółka, (...)

(wzorzec umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji Sokołówka Apartamenty I*);

22.

Nabywca został poinformowany przez Spółkę, że: (...) a ponadto ustanowione zostało na czas nieokreślony prawo użytkowania na rzecz Spółki, polegające na prawie umieszczenia i utrzymania szyldów i znaków graficznych Spółki na elewacji budynków (w tym przy wejściach do klatek schodowych), elementach małej architektury, w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali, przy czym koszty utrzymania znaków ponosi Spółka

(wzorzec umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Osiedle Majowe II*);

23.

Nabywca został poinformowany przez Spółkę, że: (...) c) na działkach gruntu nr...., na których realizowane jest Zadanie Inwestycyjne, ustanowione zostaną nieodpłatnie i na czas nieokreślony ograniczone prawa rzeczowe: (...)prawa użytkowania na rzecz Spółki, polegające na prawie umieszczenia i utrzymania szyldów i znaków graficznych Spółki na elewacji budynku A (w tym przy wejściach do klatek schodowych), elementach małej architektury oraz od strony budynku A (w postaci tablicy informacyjnej – zgodnie z załącznikiem nr.... do niniejszej umowy), w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali, przy czym koszty utrzymania znaków ponosi Spółka

(wzorzec umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji Osiedle Majowe III*);

24.

Nabywcy oświadczają, że zostali poinformowani przez Spółkę, że: (...) na nieruchomości ustanowione zostaną nieodpłatnie i na czas nieokreślony ograniczone prawa rzeczowe w postaci służebności gruntowych, służebności przesyłu lub prawa użytkowania: (...) - prawo użytkowania na rzecz Spółki, polegające na prawie umieszczenia (w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali mieszkalnych) i utrzymania na elewacji i dachu budynków oraz elementach małej architektury (w tym na ogrodzeniu oraz w postaci tablicy informacyjnej) szyldów (w tym także w postaci neonów) i znaków graficznych Spółki

(wzorzec umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji Tumski Park*);

25.

Nabywcy zostali poinformowani przez Spółkę, że: c) na elewacji budynków (w tym przy wejściach do klatek schodowych) oraz elementach małej architektury umieszczone zostaną (w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali) znaki graficzne Spółki, które będą podlegały ochronie prawnej; koszty utrzymania znaków ponosi Spółka, i w związku z tym działka nr... obciążona zostanie prawem użytkowania we wskazanym powyżej zakresie na rzecz Spółki,

d) na ekranach akustycznych posadowionych na terenie nieruchomości, stanowiących element nieruchomości wspólnej, Spółka będzie uprawniona do umieszczania

i utrzymywania materiałów reklamowych (w tym: znaków graficznych, tablic, banerów, szyldów, emblematów, logo) zarówno Spółki jak i innych podmiotów, w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali. Przy czym koszty utrzymywania materiałów reklamowych ponosi Spółka; w związku z powyższym prawo własności nieruchomości wspólnej obciążone zostanie bezpłatnym i na czas nieoznaczony prawem użytkowania na rzecz Spółki we wskazanym powyżej zakresie, (...)

(wzorzec umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji Osiedle Krakowska II*);

26.

(...)prawa użytkowania na rzecz Spółki, polegające na prawie umieszczenia (w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali) i utrzymania na elewacji budynków oraz na elementach małej architektury (w tym na częściowym ogrodzeniu, elewacji przy klatkach schodowych i drzwiach klatek schodowych), szyldów i znaków graficznych Spółki, przy czym koszty utrzymania znaków i szyldów ponosić będzie Spółka, na co Nabywca wyraża zgodę

(wzorzec umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Barciński Park III B*);

27.

Nabywca oświadcza, że (...) wyraża zgodę na określanie przez Spółkę sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej: (...) części działki – w zakresie ogródków oraz części elewacji budynków i słupów reklamowych – w zakresie umieszczania i utrzymywania szyldów reklamowych, w tym zmianę dokonanego podziału do używania, według uznania Spółki i jego wpis w księdze wieczystej (dział III), a ponadto oświadczenia powyższe zobowiązuje się powtórzyć w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na Nabywcę oraz w umowie sprzedaży

(wzorzec umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Barciński Park III B*);

28.

Nabywca został poinformowany przez Spółkę, że: (...) c) (...)ponadto ustanowione zostanie nieodpłatnie i na czas nieokreślony prawo użytkowania na rzecz Spółki, polegające na prawie umieszczenia i utrzymywania szyldów i znaków graficznych Spółki na elewacji budynków (w tym przy wejściach do klatek schodowych), elementach małej architektury, w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali, przy czym koszty utrzymania znaków ponosi Spółka

(wzorzec umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji Osiedle Majowe I*);

29.

(...) na prawach do Nieruchomości ustanowione zostaną nieodpłatnie i na czas nieokreślony ograniczone prawa rzeczowe w postaci służebności gruntowych, służebności przesyłu lub prawa użytkowania, w tym: (...) prawo użytkowania na rzecz Spółki, polegające na prawie umieszczenia (w sposób nieutrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali mieszkalnych) i utrzymania na elewacji budynków oraz na elementach małej architektury (w tym na ogrodzeniu, elewacji przy klatkach schodowych i drzwiach klatek schodowych), szyldów i znaków graficznych Spółki, przy czym koszty utrzymania znaków i szyldów będzie ponosić Spółka, na co Nabywca wyraża zgodę

(wzorzec umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji Tarasy Bartycka*);

30.

Pełnomocnik Spółki, powołując się na odpis zwykły księgi wieczystej nr... oświadcza, że: (...) w dziale III znajdują się następujące wpisy: (...) ograniczone prawo rzeczowe: prawo użytkowania nieruchomości wspólnej objętej niniejszą księgą wieczystą ustanowione na rzecz SGI Baltis Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie,

polegające na bezpłatnym, na czas nieoznaczony, umieszczeniu i utrzymaniu, w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali, na elewacji budynków oraz elementach małej architektury (w tym na częściowym ogrodzeniu, elewacji przy klatkach schodowych) szyldów i znaków graficznych spółki

(wzorce umów o nazwach:

- *Akt notarialny – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży dla inwestycji Tarasy Bartycka,*
- *Akt notarialny – Umowa sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego dla inwestycji Barciński Park III A,*
- *Akt notarialny – Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu oraz przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Barciński Park III B);*

31.

Pełnomocnik Spółki oświadcza, że (...) ujawniony został podział do używania nieruchomości wspólnej: (...) prawo użytkowania nieruchomości wspólnej, objętej księgą wieczystą nr... polegające na bezpłatnym, na czas nieoznaczony, umieszczeniu i utrzymaniu, w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali, na elewacji budynków (w tym przy wejściach do klatek schodowych) oraz elementach małej architektury szyldów i znaków graficznych uprawnionego (...)

(wzorce umów o nazwach:

- *Akt notarialny – Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży dla inwestycji Osiedle Majowe I;*
- *Akt notarialny – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i sprzedaży dla inwestycji Osiedle Majowe I);*

32.

Pan..., działając w imieniu i na rzecz reprezentowanej Spółki, oświadcza, że: (...) w dziale III (Prawa, roszczenia i ograniczenia) powyższej księgi wieczystej wpisane są: prawo użytkowania, polegające na bezpłatnym, na czas nieoznaczony, umieszczeniu i utrzymaniu na elewacji budynków oraz elementach małej architektury znaków graficznych Spółki (...)

(wzorzec umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży dla inwestycji Tumski Park);*

33.

Złożone zostało oświadczenie o ustanowieniu na rzecz SGI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Szczecinie prawo użytkowania nieruchomości wspólnej, objętej księgą wieczystą..., polegające na bezpłatnym, na czas nieoznaczony, umieszczeniu (w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali) i utrzymaniu na elewacji budynków (w tym przy wejściach do klatek schodowych) oraz elementach małej architektury (w tym na ogrodzeniu) znaków graficznych Spółki i zawarty został wniosek o ujawnienie powyższego prawa w dziale III księgi wieczystej (...)

(wzorzec umowy o nazwie: *Akt notarialny – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności w wykonaniu umowy deweloperskiej dla inwestycji Tumski Park);*

i stwierdza zaniechanie jej stosowania z dniem 24 lutego 2014 r.

II.

Na podstawie art. 27 ust. 4 w związku z art. 26 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów określa się środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, poprzez nałożenie na przedsiębiorcę SGI S.A. z siedzibą w Szczecinie (dawniej SGI Sp. z o.o. s.k.a.), obowiązku aneksowania umów zawartych z konsumentami obowiązujących w dniu otrzymania niniejszej decyzji a zawartych w oparciu o wzorce umów zawierające postanowienia wskazane w pkt I sentencji niniejszej decyzji,

w terminie 90 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji, w ten sposób, że w miejsce dotychczasowych zapisów wprowadzone zostaną postanowienia w brzmieniu zgodnym z treścią nowych, zmienionych ww. wzorców umów, uwzględniających zastrzeżenia Prezesa Urzędu Ochrony 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 k.p.a., w związku z art. 83 ww. *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów* **obciąża się przedsiębiorcę SGI S.A. z siedzibą w Szczecinie (dawniej SGI Sp. z o.o. s.k.a.) kosztami niniejszego postępowania** w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz **zobowiązuje się** ww. przedsiębiorcę **do zwrotu** Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **kosztów postępowania w kwocie 39,90 PLN** (słownie: trzydzieści dziewięć złotych dziewięćdziesiąt groszy) **w terminie 14 dni** od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

U z a s a d n i e

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Krakowie (dalej „Prezes UOKiK”), przeprowadził postępowanie wyjaśniające mające na celu wstępne ustalenie, czy postanowienia umowne stosowane w obrocie konsumenckim przez SGI Sp. z o.o. s.k.a. z siedzibą w Szczecinie (dalej „Spółka”) nie naruszają chronionych prawem interesów konsumentów.

Uwzględniając ustalenia poczynione w toku postępowania wyjaśniającego, postanowieniem nr RKR-252/2013 z dnia 15 listopada 2013 r. (karty nr 1-10 w aktach sprawy), Prezes UOKiK wszczął postępowanie przeciwko Spółce pod zarzutem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów opisanych w sentencji niniejszej decyzji.

Postanowieniem Nr RKR-257/2013 z dnia 20 listopada 2013 r. zaliczono w poczet przedmiotowego postępowania administracyjnego dowody uzyskane w uprzednio przeprowadzonym postępowaniu wyjaśniającym (karty nr 13-1021 w aktach sprawy).

Odpowiadając na zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów Spółka, w piśmie z dnia 09 grudnia 2013 r. (karty nr 1023-1122) podniosła, iż stosowane przez Spółkę we wzorcach umów postanowienia traktujące o zasadach ponoszenia kosztów notarialnych (wskazane w pkt I.1-12 sentencji niniejszej decyzji), nie są tożsame z treścią wpisu w rejestrze postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone w pozycji nr 3365. Spółka wskazała, iż żaden z zakwestionowanych zapisów nie zawiera otwartego katalogu kosztów. Spółka podkreśliła, iż w stosowanych przez nią wzorcach nie występuje zwrot „*itp.*”, natomiast stosowany zwrot „*oraz ewentualnie inne podatki*” nie stanowi o otwartym charakterze katalogu kosztów. Ponadto wskazała, że w przypadku umów obejmujących sprzedaż nieruchomości, kupujący winni zdawać sobie sprawę, jakie daniny publiczne zobowiązani będą odprowadzać na rzecz Skarbu Państwa. Spółka podała, iż jedynym podatkiem, jaki uiszcza konsument zawierający umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży jest podatek od towarów i usług zawarty w cenie nieruchomości oraz pobierany od wynagrodzenia notariusza sporządzającego umowę. Jednocześnie Spółka podniosła, iż zakwestionowane postanowienia nie są sprzeczne z dobrymi obyczajami, jak też nie naruszają rażąco interesów konsumentów. Spółka podała, że wieloletnia praktyka wykształciła zwyczaj ponoszenia wszystkich kosztów umów sprzedaży nieruchomości przez kupujących, co jest faktem notoryjnym. Na potwierdzenie powyższego poglądu Spółka przywołała wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej „SOKiK”) z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09), w którym Sąd oddalił powództwo Prezesa UOKiK w zakresie zakwestionowanego postanowienia w brzmieniu: „*Nabywca ponosi wszystkie koszty zawarcia Umowy Sprzedaży,*

w tym jednego wypisu aktu notarialnego dla Spółki, koszty odrębnych ksiąg wieczystych i ujawnienia w nich praw Nabywcy”, uznając, że przedmiotowe uregulowanie jest zgodne z panującym obyczajem, według którego koszty związane z zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości ponosi strona kupująca.

Jednocześnie Spółka podniosła, że - wbrew brzmieniu zakwestionowanych postanowień – kupujący nie są zobligowani do ponoszenia wszystkich kosztów związanych z podpisaniem aktów notarialnych oraz, że to Spółka zawsze ponosi koszty opłat sądowych obejmujących wpisy w księgach wieczystych niezwiązane z nabywanym przez kupującego lokalem. Ponadto, Spółka podała, że niejednokrotnie zwalnia kupującego z ponoszenia kosztów zawarcia umów w całości bądź w części. Na potwierdzenie powyższego Spółka przedłożyła kopie 15 wyciągów z aktów notarialnych, dotyczących zakupu lokali w różnych inwestycjach (karty nr 1034-1049). Jednocześnie, dla uniknięcia wątpliwości co do charakteru katalogu kosztów obciążających kupujących Spółka zobowiązała się zmodyfikować zapisy wzorców umów przedwstępnych, deweloperskich oraz umów zawieranych w ich wykonaniu, z zastrzeżeniem niezbędnych modyfikacji związanych z charakterem prowadzonej inwestycji (np. dodatkowa sprzedaż udziałów w drodze wewnętrznej).

Odnosnie zarzutu stosowania przez Spółkę we wzorcach umów postanowień regulujących prawa umieszczania i utrzymywania szyldów i znaków graficznych Spółki oraz właścicieli lokali niemieszkalnych (wskazanych w pkt I.13-33 sentencji niniejszej decyzji) Spółka stwierdziła, że postanowienia wzorców umów wskazane w pkt I. 15 i 27 nie są tożsame z treścią wpisu w rejestrze postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone w pozycji nr 3533.

Spółka podkreśliła, iż postanowienia wskazane w pkt 15 i 27 sentencji decyzji gwarantują właścicielom lokali niemieszkalnych prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej – elewacji budynku, polegające na umieszczeniu i utrzymywaniu szyldów. Spółka podała, że zagwarantowanie tego uprawnienia następuje w drodze umowy o określenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej (podział *quoad usum*). W tym miejscu Spółka podniosła, iż umowa tego rodzaju w orzecznictwie Sądu Najwyższego została uznana za czynność z zakresu zwykłego zarządu, która może zostać zmieniona uchwałą właścicieli lokali. W wyroku z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie o sygn. akt III CSK 325/09 Sąd Najwyższy stwierdził: „Jeżeli właściciele lokali określili w umowach z dotychczasowym właścicielem sposób korzystania z miejsc postojowych, to taki podział *quoad usum* części nieruchomości wspólnej może być w każdej chwili zmieniony uchwałą większości właścicieli lokali. Taka uchwała z pewnością narusza subiektywny interes dotychczasowego właściciela. Nie jest to jednak takie naruszenie, które uzasadniałoby uchylenie uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.¹”. Ponadto Spółka wskazała, iż z żadnej umowy zawieranej przez Spółkę nie wynika, aby podział części elewacji budynków następował nieodpłatnie. Zarówno w umowach przedwstępnych/deweloperskich, jak też w umowach zawieranych w ich wykonaniu strony postanawiają, że nabywca ponosi koszty związane z lokalem, jego eksploatacją oraz z częściami nieruchomości wspólnej przyznanymi do korzystania przez właściciela tego lokalu z wyłączeniem innych osób. W tym miejscu Spółka podała przykład jednej wspólnoty mieszkaniowej, w ramach której właściciele lokali wspólnoty, wyrazili, w drodze uchwały, zgodę m.in. na umieszczenie na elewacji budynku, na koszt właściciela lokalu, szyldów reklamowych, zgodnie z zapisami zawartymi w aktach notarialnych dotyczącymi korzystania z części elewacji budynku. Jednocześnie Spółka poinformowała, że stara się dbać o dobro i interesy nabywców lokali mieszkalnych, jednak konsumenci nie są jedynymi klientami Spółki. W celu podniesienia standardu osiedli mieszkaniowych, poprzez zapewnienie łatwego dostępu do niezbędnych usług – Spółka buduje lokale użytkowe,

¹ u.w.l. – ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) – przyp. UOKiK

których sprzedaż bez zapewnienia miejsca na szyld byłaby bardzo utrudniona. Nabywcom mieszkań zagwarantowana jest możliwość zapoznania się z miejscami przeznaczonymi na szyldy przed podjęciem decyzji o zakupie lokalu mieszkalnego. Określenie miejsc przeznaczonych na znaki informacyjne leży w interesie nabywców lokali mieszkalnych, aby w przyszłości nie doszło do wieszania reklam bądź znaków informacyjnych w miejscach do tego nieprzeznaczonych. Spółka podniosła również, że przed rozpoczęciem sprzedaży nie ma żadnego organu, z którym można uzgodnić odpłatność za reklamy, a zatem nie ma możliwości ich określenia. Reasumując Spółka wskazała, że rynek sprzedaży oraz wynajmu lokali użytkowych wymusza na deweloperach konieczność zagwarantowania chociażby miejsca na znak informacyjny, że w danym miejscu prowadzona jest dana działalność, jednakże nie oznacza to, że przyszła wspólnota jest pozbawiona swoich praw.

Ze wskazanych powyżej względów Spółka stwierdziła, iż również zapisów wskazanych w pkt I.13, 14, 16-26, 28-33 sentencji niniejszej decyzji nie można uznać za tożsame w skutkach z postanowieniem wpisanym do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone w pozycji nr 3533.

Spółka podała, iż – w wyniku ustanowionego na jej rzecz ograniczonego prawa rzeczowego – uprawniona jest do umieszczania i utrzymywania jej znaków graficznych i szyldów. Jednakże Spółka nie jest uprawniona (ze względu na zastosowaną konstrukcję prawną) do przekazywania podobnego uprawnienia właścicielom lokali niemieszkalnych. Spółka podkreśliła także, iż tylko na niektórych inwestycjach skorzystała z zastrzeżonych na jej rzecz uprawnień. Umieszczone znaki graficzne są niewielkich rozmiarów, często obejmują nazwę osiedla oraz nie utrudniają korzystania z lokali. Ponadto, Spółka zobowiązana jest do ponoszenia kosztów utrzymania tych szyldów i znaków, co wprost wynika z zakwestionowanych zapisów. Dokumentując powyższe Spółka przedłożyła zdjęcia i komplety dokumentów związanych z rozliczeniem energii elektrycznej wykorzystywanej do oświetlenia szyldów reklamowych Spółki (karty nr 1087-1122).

Niezależnie od powyższego, w trosce o zachowanie wizerunku dewelopera przyjaznego klientom oraz realizacji inwestycji z poszanowaniem interesów nabywców, Spółka zobowiązała się do wykreślenia zakwestionowanych postanowień z wzorców umów. Jednocześnie Spółka wniosła o wyznaczenie dodatkowego terminu na dostarczenie dokumentów potwierdzających dokonanie zmian we wzorcach umów.

Pismem z dnia 20 grudnia 2013 r. (karty nr 1125-1190), celem potwierdzenia zaprzestania stosowania zakwestionowanych postanowień, Spółka przedłożyła wzorce umów dla przykładowych inwestycji w postaci:

- wzoru umowy deweloperskiej dla przedsięwzięcia deweloperskiego „Villa Park”;
- wzoru umowy przedwstępnej dla inwestycji „Osiedle Krakowska II”;
- wzoru umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży dla inwestycji „Osiedle Poziomkowe”;
- wzoru umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży własności w wykonaniu umowy przedwstępnej dla inwestycji „Tumski Park”.

W przedłożonych wzorcach umów postanowienia dotyczące ponoszenia kosztów przez nabywców lokali mieszkalnych otrzymały następujące brzmienie:

Koszty zawarcia niniejszej Umowy Strony ponoszą w równych częściach, natomiast koszty zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności ponosi Nabywca (za wyjątkiem opłat sądowych za wpisy w księgach wieczystych praw niezwiązanych z nabywanym lokalem, które to opłaty ponosi Spółka) – wzór umowy deweloperskiej;

Koszty zawarcia niniejszej umowy oraz umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu ponoszą Nabywcy (za wyjątkiem opłat sądowych za wpisy w księgach wieczystych praw niezwiązanych z nabywanym lokalem, które to opłaty ponosi Spółka) – wzór umowy przedwstępnej;

Koszty zawarcia niniejszej umowy ponoszą Nabywcy za wyjątkiem opłat sądowych za wpisy w księgach wieczystych praw niezwiązanych z nabywanym lokalem - wzór umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży;

Strony oświadczają, że koszty związane z niniejszą umową, w tym z tytułu taksy notarialnej oraz opłatę sądową od wpisu do księgi wieczystej ponoszą Nabywcy - wzór umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży własności w wykonaniu umowy przedwstępnej.

Przedłożone wzorce nie zawierały postanowień zastrzegających prawo użytkowania przez podmioty trzecie części wspólnych nieruchomości.

Ponadto, Spółka poinformowała, iż aktualnie takie projekty umów przedstawiane są klientom, przy czym mogą się one nieznacznie różnić ze względu na cechy charakterystyczne dla danej inwestycji.

Spółka podała, że zaprzestała stosowania zapisów przyznających jej prawo użytkowania polegające na umieszczaniu i utrzymaniu znaków graficznych Spółki na częściach wspólnej nieruchomości. W przypadku, gdy prawo to zostało już wcześniej ustanowione, jako opis stanu ujawnionego w księgach wieczystych – zakwestionowane postanowienia nie mogą zostać wykreślone z aktów notarialnych. Spółka wskazała, iż w takich przypadkach złoży, notarialnie poświadczony oświadczenie o zrzeczeniu się prawa użytkowania, a następnie złożone zostaną do właściwych ksiąg wieczystych wnioski o wykreślenie prawa wpisanego na rzecz Spółki.

Pismem z dnia 27 grudnia 2013 r. (karty nr 1191-1192) Spółka podała, iż nie tylko zaprzestała stosowania we wzorcach umów zakwestionowanych postanowień, lecz również jest w trakcie przygotowania dokumentów niezbędnych do złożenia do właściwych ksiąg wieczystych wniosków o wykreślenia wpisanego na rzecz Spółki prawa użytkowania części wspólnej nieruchomości.

Pismem z dnia 20 stycznia 2014 r. (karty nr 1194-1195) Spółka poinformowała, że w dniu 16 stycznia 2014 r. złożyła konsumentom oświadczenia o zrzeczeniu się prawa użytkowania części wspólnych poszczególnych nieruchomości. Jednocześnie Spółka podała, że w dniu 17 stycznia 2014 r. złożyła do wydziałów ksiąg wieczystych właściwych sądów wnioski o zrzeczeniu się ww. prawa. Powyższe działania odnoszą się do umów związanych z następującymi inwestycjami:

Barciński Park IIIA w Łodzi, Barciński Park IIIB w Łodzi, Osiedle Majowe I w Łodzi, Osiedle Majowe II w Łodzi, Osiedle Majowe III w Łodzi, Osiedle Krakowska I w Szczecinie, Osiedle Krakowska II w Szczecinie, Tumski Park w Poznaniu, Copernicus Park I w Słupsku, Playa Baltis w Międzyzdrojach, Tarasy Bartycka w Warszawie.

Dokumentując powyższe Spółka przedłożyła kopie 11, poświadczonych notarialnie, dokumentów zatytułowanych „*Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa użytkowania*” (karty nr 1196-1217) Oświadczenia datowane są na dzień 16 stycznia 2014 r. Ponadto, Spółka przedłożyła kopie 11 wypełnionych formularzy zatytułowanych „*Wniosek o wpis w księdze wieczystej*” z żądaniem wykreślenia w całości ograniczonego prawa rzeczowego – prawa użytkowania nieruchomości dotyczącego prawa umieszczania i utrzymania szyldów i znaków graficznych Spółki (karty nr 1218-1272). Do formularzy załączono kopie dowodów nadania listem poleconym w dniu 17 stycznia 2014 r.

Pismem z dnia 24 lutego 2014 r. (karty nr 1274-1363) Spółka poinformowała, iż z dniem sporządzenia pisma ponownie zmodyfikowała zapisy dotyczące ponoszenia kosztów przez nabywców lokali mieszkalnych i zaprzestała ich stosowania w dotychczasowym brzmieniu. Dla potwierdzenia powyższego Spółka przedłożyła:

- wzór umowy deweloperskiej dla inwestycji Villa Park w Łodzi, w której zakwestionowane postanowienie otrzymało brzmienie:

Koszty zawarcia niniejszej umowy strony ponoszą w równych częściach, a koszty zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności ponosi Nabywca (za wyjątkiem opłat sądowych za wpisy w księgach wieczystych praw niezwiązanych z nabywanym lokalem oraz kosztów wypisu aktu notarialnego dla Spółki);

- wzór umowy przedwstępnej i umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży/przeniesienia jego własności, dla inwestycji Tumski Park w Poznaniu, w którym zakwestionowane postanowienie otrzymało brzmienie:

Koszty zawarcia niniejszej umowy oraz umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży ponosi Nabywca (za wyjątkiem opłat sądowych za wpisy w księgach wieczystych praw niezwiązanych z nabywanym lokalem oraz kosztów wypisu aktu notarialnego dla Spółki);

- wzór umowy ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży/przeniesienia jego własności dla inwestycji Osiedle Krakowska II w Szczecinie, w którym zakwestionowane postanowienie otrzymało brzmienie:

Koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi Nabywca, za wyjątkiem opłat sądowych za wpisy w księgach wieczystych praw niezwiązanych z nabywanym lokalem oraz kosztów wypisu aktu notarialnego dla Spółki.

Jednocześnie Spółka podtrzymała swoje stanowisko i wnioski złożone w toku postępowania, w szczególności wnioski o wydanie decyzji umarzającej postępowanie i ewentualnie wydania decyzji bez zastosowania sankcji określonych w art. 26 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. W przypadku nieuwzględnienia przez Prezesa UOKiK ww. wniosków Spółka wniosła o odstąpienie od nałożenia kary pieniężnej, ewentualnie o jej złagodzenie. Spółka podkreśliła, że prowadzone postępowanie wyjaśniające doprowadziło do zakwestionowania jedynie 3 typów postanowień, występujących w umowach dla różnych przedsięwzięć realizowanych przez Spółkę. Spółka podkreśliła również, że aktywnie współpracowała w toku postępowania i dostarczała wszelkie dowody i dokumenty. W szczególności, pomimo odmiennego stanowiska, z ostrożności, zaprzestała stosowania kwestionowanych postanowień. Jednocześnie Spółka przedłożyła kopie 9 zawiadomień sądowych o wykreśleniu z ksiąg wieczystych, ustanowionego na rzecz Spółki, prawa użytkowania części wspólnej nieruchomości.

Pismem z dnia 16 czerwca 2014 r. Prezes UOKiK zawiadomił Spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz możliwości zapoznania się z aktami sprawy (karta nr 1370), która z przysługującego prawa nie skorzystała.

Prezes UOKiK ustalił następujący stan faktyczny:

Spółka prowadziła działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000434976. W toku przedmiotowego postępowania nastąpiło przekształcenie SGI Sp. z o.o. s.k.a. z siedzibą w Szczecinie w SGI S.A. z siedzibą w Szczecinie, która to spółka została zarejestrowana pod nr KRS 0000503876. Zakres działalności SGI S.A., będący przedmiotem rozstrzygnięcia w postępowaniu, nie uległ zmianie. Należy zwrócić uwagę, iż zgodnie z brzmieniem art. 553 *Kodeksu spółek handlowych*, spółce przekształconej – SGI S.A. przysługują wszystkie prawa i obowiązki spółki przekształcanej – SGI sp. z .o.o. s.k.a. Wobec powyższego, stroną w niniejszym postępowaniu, w miejsce SGI sp. z .o.o. s.k.a., stała się SGI S.A. Z uwagi na powyższe, SGI S. A. z siedzibą w Szczecinie konsekwentnie nazywany będzie w dalszej części niniejszej decyzji jak dotychczas – tj. „Spółka”.

Zakres prowadzonej przez Spółkę działalności obejmuje m.in. realizację projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,

kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. W obrocie z udziałem konsumentów Spółka posługuje się następującymi wzorcami umów:

- *Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży dla inwestycji os. Krakowska II;*
- *Akt notarialny – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży dla inwestycji Osiedle Krakowska II;*
- *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji Osiedle Krakowska II;*
- *Akt notarialny – Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i sprzedaży dla inwestycji Tarasy Bartycka;*
- *Akt notarialny – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży dla inwestycji Tarasy Bartycka;*
- *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji Tarasy Bartycka;*
- *Akt notarialny – Przedwstępna umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego dla inwestycji Barciński Park III;*
- *Akt notarialny – Umowa sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego dla inwestycji Barciński Park III A;*
- *Akt notarialny – Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Barciński Park III B;*
- *Akt notarialny – Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu oraz przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Barciński Park III B;*
- *Akt notarialny – Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży dla inwestycji Osiedle Majowe I;*
- *Akt notarialny – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i sprzedaży dla inwestycji Osiedle Majowe I;*
- *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji Osiedle Majowe I;*
- *Akt notarialny – Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Osiedle Majowe II;*
- *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji Osiedle Majowe III;*
- *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji Copernicus Park I;*
- *Akt notarialny – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży dla inwestycji Copernicus Park I;*
- *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji Copernicus Park II;*
- *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji Villa Park;*
- *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji Tumski Park;*
- *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży dla inwestycji Tumski Park;*
- *Akt notarialny – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności w wykonaniu umowy deweloperskiej dla inwestycji Tumski Park;*
- *Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży dla inwestycji Playa Baltis;*
- *Akt notarialny – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży dla inwestycji Playa Baltis;*
- *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji Nautica;*
- *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji Osiedle Poziomkowe;*
- *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji Sokołówka Apartamenty I.*

Umowy z konsumentami są zawierane w formie pisemnej. Doręczane klientom, w tym konsumentom, umowy są sporządzane przez Spółkę przed zawarciem umowy i zawierają gotowe jednolite postanowienia. Oznacza to, iż Spółka stosuje w obrocie konsumenckim wzorce umów.

W wyniku analizy treści ww. wzorców zwrócono uwagę, iż zawierają postanowienia, które mogą być rozpatrywane pod kątem tożsamości z postanowieniami wpisanymi do rejestru klauzul niedozwolonych. Zastrzeżenia takie budzą postanowienia, przywołane wyżej w pkt I.1-33 sentencji niniejszej decyzji.

W rejestrze postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone znajdują się następujące postanowienia:

pozycja nr 3365

„Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.).”

(vide wyrok SOKiK z dnia 20 października 2011 r., sygn. akt XVII AmC 1333/10);

pozycja 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.”

(vide wyrok SOKiK z dnia 15 lutego 2011 r., sygn. akt XVII AmC 2051/09).

W toku postępowania Prezes UOKiK ustalił, że w odniesieniu do zapisów przyznających Spółce prawo użytkowania polegające na umieszczeniu i utrzymaniu znaków graficznych Spółki na częściach wspólnych nieruchomości, w sytuacji, gdy prawo to zostało już wcześniej ustanowione, ujawnione w księgach wieczystych – Spółka złożyła wnioski do właściwych sądów o wykreślenie tego prawa w dniu 17 stycznia 2014 r. Ponadto, ustalono, że Spółka kompleksowo zmodyfikowała i zaprzestała stosowania wzorców umów z zakwestionowanymi zapisami, z dniem 24 lutego 2014 r.

Mając powyższe na uwadze, Prezes UOKiK zważył, co następuje:

Interes publiczny.

Art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów ogranicza zastosowanie jej przepisów wyłącznie do podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Warunkiem koniecznym do uruchomienia procedur i zastosowania instrumentów określonych w ustawie jest zatem, aby działania przedsiębiorców – którym zarzucono naruszenie jej przepisów – stanowiły potencjalne zagrożenie interesu publicznego, nie zaś jednostki lub grupy. Takie stanowisko konsekwentnie prezentuje Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dawniej Sąd Antymonopolowy). W wyroku z dnia 27 czerwca 2001 r. (sygn. akt XVII Ama 92/00) Sąd stwierdził, że „*Interes publiczny w postępowaniu administracyjnym nie jest pojęciem jednolitym i stałym. W każdej sprawie winien on być ustalony i konkretyzowany co do swych wymagań. Organ administracji – Prezes Urzędu winien być w toku postępowania i przy wydawaniu decyzji rzecznikiem tego interesu, albowiem wynika to z jego zadań w strukturze administracji publicznej – art. 7 k.p.a. Publiczny znaczy dotyczący ogółu, dotyczący ogółu a nie jednostki, czy też określonej grupy. A zatem podstawą do zastosowania przez Prezesa Urzędu przepisów ustawy antymonopolowej winno być uprzednie stwierdzenie, że został naruszony interes publicznoprawny, a nie interes prawny jednostki czy też grupy*”. Podobnie na temat interesu publicznego Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (SOKiK) wypowiedział się w wielu innych wyrokach, np. z dnia 30 maja 2001 r. (sygn. akt XVII Ama

80/00), z dnia 4 lipca 2001 r. (sygn. akt XVII Ama 108/00), z dnia 6 lipca 2001 r. (sygn. akt XVII Ama 78/00).

W okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy Spółka prowadzi działalność deweloperską, stosując przy tym określone wzorce umów. Działania Spółki nie są ograniczone do określonych odbiorców lub ich grupy lecz dotyczą wszystkich dotychczasowych oraz przyszłych klientów.

Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów, co oznacza, iż naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa UOKiK działań przewidzianych w *ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów*.

Punktem wyjścia do rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie jest ustalenie, czy działania Spółki mogły nosić znamiona praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Art. 24 ust. 2 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów* stanowi, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów* w art. 24 ust. 1 zakazuje stosowania takich praktyk. Naruszenie tego przepisu następuje wówczas, gdy spełnione są łącznie następujące kryteria:

- działania przedsiębiorcy noszą znamiona bezprawności,
- działania te naruszają zbiorowe interesy konsumentów.

Status przedsiębiorcy

Postępowanie w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów toczy się z udziałem osób mających przymiot strony. Zgodnie z art. 101 ust. 1 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów* stroną postępowania jest każdy, wobec kogo zostało wszczęte postępowanie w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Zakazy przewidziane w tej ustawie odnoszą się wyłącznie do działań podejmowanych przez przedsiębiorców lub ich związki.

Zgodnie z art. 4 pkt 1 ww. ustawy, pod pojęciem „przedsiębiorca” rozumie się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów *ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej* (tj. Dz.U. z 2013 r., poz.672). Zgodnie zaś z 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.

Jak wyżej wskazano, Spółka prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do KRS pod numerem 0000434976. Zakres prowadzonej przez nią działalności obejmuje m.in. realizację projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Spółka prowadzi działalność zarobkową w sposób zorganizowany i ciągły, jest zatem przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów* i jej działania mogą być poddane ocenie w toku postępowania przed Prezesem UOKiK.

Przesłanka bezprawności

Odnosząc się do pierwszej z przesłanek art. 24 ust. 1 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów* tj. bezprawności działań przedsiębiorcy, stwierdzić należy, iż bezprawność rozumie się jako sprzeczność zachowania danego podmiotu z przepisami prawa oraz zasadami współżycia społecznego. Chodzi tu mianowicie o sprzeczność z szeroko rozumianym porządkiem prawnym, jako całością. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tzn. niezależnym od wystąpienia szkody, czy zaistnienia zamiaru po stronie podmiotu dopuszczającego się działań bezprawnych. Podkreślenia wymaga okoliczność, że przepisy ww. ustawy nie definiują pojęcia bezprawności działań przedsiębiorcy, na co zwrócił uwagę SOKiK w wyroku z dnia 23 czerwca 2006 r. (sygn. akt XVIII Ama 32/05), stwierdzając, iż art. 23a ust. 1 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów* z 15 grudnia

2000 r. – którego odpowiednikiem w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów z dnia 16 lutego 2007 r. jest art. 24 ust. 2 – nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, lecz powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw, gdyż dopiero na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem.

W niniejszej sprawie postawiono Spółce zarzut stosowania we wzorcach umów niedozwolonych postanowień umownych.

Jak wyżej wskazano, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw, gdyż dopiero na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem. Niemniej, *ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów* w jednym przypadku 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. Potwierdza to stanowisko SOKiK wyrażone w wyroku z dnia 25 marca 2004 r. (sygn. akt XVII Ama 51/03), w którym stwierdzono, 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 umowy zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych stanowi wystarczającą przesłankę do stwierdzenia bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

Analizując przesłankę bezprawności należy mieć na uwadze, iż zarzut bezprawnego działania Spółki w przedmiotowej sprawie dotyczy stosowania postanowień wzorców umów wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., tj. naruszenia art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*.

Przesłanka naruszenia zbiorowych interesów konsumentów

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie definiuje pojęcia zbiorowych interesów konsumentów, stąd przy ustalaniu jego treści należy odwołać się do orzecznictwa sądowego. Pojęcie zbiorowych interesów konsumentów zostało szeroko omówione przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 kwietnia 2008 r. (sygn. akt III SK 27/07). W uzasadnieniu Sąd Najwyższy podał, iż gramatyczna wykładnia tego pojęcia 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 „*zbiorowego interesu konsumentów*” nie można opierać się tylko i wyłącznie na tym, czy oceniana praktyka przedsiębiorcy skierowana jest do „*nieoznaczonego z góry kręgu podmiotów*”. Wystarczające powinno być w jego ocenie 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 orzekł też, 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*”.

W rozważanym przypadku oceniane zachowania Spółki mogły lub mogą oddziaływać na zbiorowe interesy konsumentów w zakresie zarzutów opisanych w pkt I.1.-33. sentencji niniejszej decyzji, co powoduje, że w przedmiotowej sprawie rozważana przesłanka została

spełniona. Oceniane zachowania Spółki dotyczą szerokiego kręgu najsłabszych uczestników rynku, jakimi są konsumenci. Dotyczą one wszystkich tych osób, które zawarły ze Spółką umowę, jak i zagrażają interesom wszystkich jego potencjalnych kontrahentów, osób zapoznających się z ofertą sprzedaży lokali mieszkalnych oferowanych przez Spółkę. Tym samym nie ulega wątpliwości, że rozważane działania mogą godzić lub mogły godzić w zbiorowe interesy konsumentów.

Ad I.1-12.

Jak wyżej wskazano, wzorce umów stosowane przez Spółkę zawierają postanowienia o następującej treści:

1. *Koszty zawarcia niniejszej umowy oraz umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu, w tym takse notarialną wraz z podatkiem VAT, opłaty sądowe z tytułu dokonania wpisu w księdze wieczystej oraz ewentualne inne podatki ponoszą Nabywcy.*
2. *Koszty zawarcia niniejszej umowy oraz umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu, w tym takse notarialną wraz z podatkiem VAT, opłaty sądowe z tytułu dokonania wpisu w księdze wieczystej oraz ewentualne inne podatki ponosi Strona Kupująca.*
3. *Koszty zawarcia niniejszej umowy, umowy przyrzeczonej, w tym takse notarialną, opłaty sądowe z tytułu dokonania wpisu w księdze wieczystej ponosi Kupujący.*
4. *Koszty zawarcia niniejszej umowy oraz umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowy sprzedaży lokalu oraz umowy sprzedaży udziału, w tym takse notarialną wraz z podatkiem VAT, opłaty sądowe z tytułu dokonania wpisu w księdze wieczystej oraz ewentualne inne podatki ponosi Kupujący.*
5. *(...) koszty umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, w tym takse notarialną, opłaty sądowe z tytułu dokonania wpisu w księdze wieczystej ponosi Nabywca.*
6. *(...) koszty zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności (w tym takse notarialną wraz z podatkiem VAT, opłaty sądowe z tytułu dokonania wpisu w księdze wieczystej) ponosi Nabywca.*
7. *(...) koszty zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności oraz umowy sprzedaży (w tym takse notarialną, opłaty sądowe z tytułu dokonania wpisu w księdze wieczystej) ponosi Nabywca.*
8. *(...) koszty zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności (w tym takse notarialną, opłaty sądowe z tytułu dokonania wpisu w księdze wieczystej) ponosi Nabywca.*
9. *(...) koszty zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia (w tym takse notarialną wraz z podatkiem VAT, opłaty sądowe z tytułu dokonania wpisu w księdze wieczystej) ponoszą Nabywcy.*
10. *(...) koszty zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, w tym takse notarialną, opłaty sądowe z tytułu dokonania wpisu w księdze wieczystej ponoszą Nabywcy.*
11. *(...) koszty umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na Nabywcę oraz umowy sprzedaży, w tym takse notarialną wraz z podatkiem VAT, opłaty sądowe z tytułu dokonania wpisu w księdze wieczystej oraz ewentualne inne podatki ponosi Nabywca.*
12. *Strony postanawiają, że koszty związane z zawarciem niniejszej przedwstępnej umowy sprzedaży oraz koszty związane z umową przyrzeczoną poniesie Strona Kupująca.*

Wskazane wyżej postanowienia należy rozpatrywać pod kątem tożsamości z postanowieniem uznanym za niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 20 października 2011 r., sygn. akt: XVII AmC 1333/10, zamieszczonym w rejestrze pod numerem 3365, o treści:

Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.).

Przytoczone postanowienie wpisane do rejestru, analogicznie jak postanowienia stosowane przez Spółkę, wymienione w punkcie I.1-12 sentencji decyzji, z uwagi na brak precyzyjnego określenia kosztów jakimi obciążony będzie konsument, stwarzają możliwość dokonywania korzystnej dla przedsiębiorcy interpretacji zapisów umownych, stawiając konsumenta w sytuacji niepewności. Zgodnie z argumentacją SOKiK, przedmiotowy zapis objęty klauzulą zamieszczoną w rejestrze pod pozycją 3365, jest sprzeczny z dobrymi obyczajami i narusza interesy konsumentów, albowiem w sposób niejasny kształtuje koszty, które ma ponieść konsument w związku z zawarciem umowy. Tym samym klient może być narażony na koszty, którymi nie powinien być obciążony, jak chociażby kosztami wypisu aktu notarialnego dla dewelopera. Dobry obyczaj wymaga, aby każda ze stron ponosiła tylko i wyłącznie koszty umowy zwyczajowo przyjęte lub wynikające z treści obowiązujących przepisów i nie można kosztów jednej strony przerzucać na stronę drugą, albowiem godzi to w jej interesy (por. wyrok SOKiK z dnia 20 października 2011 r., sygn. akt: XVII AmC 1333/10).

Nie zasługuje na uwzględnienie stanowisko Spółki, zgodnie z którym porównywane postanowienia nie są tożsame z wpisanym do rejestru klauzul niedozwolonych ponieważ żadne z nich nie zawiera otwartego katalogu kosztów. O charakterze takiego katalogu nie świadczy również, zdaniem Spółki, użycie zwrotu „*oraz ewentualnie inne podatki*”. Należy zwrócić uwagę, iż konstrukcja zakwestionowanych postanowień nie tylko sugeruje lecz wskazuje wprost na możliwość pojawienia się innych kosztów, do pokrycia których Spółka zobowiązuje konsumentów. Świadczy o tym sformułowanie „*Koszty ..., w tym...*”. Również użycie zwrotu „*oraz ewentualnie inne podatki*” dowodzi, że koszty o których mowa w kwestionowanych postanowieniach mają charakter katalogu otwartego. Użycie tego zwrotu obok poszczególnych rodzajów kosztów, takich jak *taksa notarialna wraz z podatkiem VAT, opłaty sądowe* stawia na równi podatek z rodzajem kosztu. Należy zwrócić uwagę, iż postawione w rozpatrywanym zakresie zarzuty dotyczą faktu, iż w stosowanym przez Spółkę postanowieniu umownym brak jest konkretnego oznaczenia rodzajów kosztów, które będą obciążać konsumenta. W świetle stanowiska judykatury, w stosunkach z konsumentami, nieuzasadnione jest, ogólne stwierdzenie, iż zgodnie z ugruntowanym zwyczajem koszty zawierania umów przenoszących własność nieruchomości ponosi nabywca tych praw. W tym miejscu należy wskazać, iż przywołany przez Spółkę wyrok SOKiK jest orzeczeniem z dnia 14 grudnia 2010 r. Wyrok na mocy którego wpisano ww. postanowienie do rejestru klauzul niedozwolonych pod nr 3365 datowany jest na dzień 20 października 2011 r., a zatem jest orzeczeniem późniejszym. Sam zaś wpis postanowienia do rejestru niedozwolonych postanowień stanowi warunek konieczny przy ocenie zachowania przedsiębiorcy pod kątem naruszenia art. 24 ust. 2 pkt 1 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*. Stosownie do uzasadnienia wyroku SOKiK z dnia 20 października 2011 r., z punktu widzenia dobrych obyczajów, nie można kosztów jednej strony umowy przerzucać na stronę drugą. Wskazanie w kwestionowanych postanowieniach umownych, iż koszty związane z zawarciem umowy notarialnej, wyodrębnieniem lokalu mieszkalnego i przeniesieniem prawa własności ponosi kupujący, może sugerować, iż dotyczy to również kosztów, które zwyczajowo powinny obciążać Spółkę. Bez precyzyjnego sformułowania treści przedmiotowego zapisu, konsument nie może wywnioskować wprost, iż nie będzie obciążony chociażby kosztem wypisu aktu notarialnego dla przedsiębiorcy.

Uwzględniając powyższe Prezes UOKiK uznał cytowane wyżej postanowienia za tożsame, czego nie wykluczają odmienności wynikające z różnic w sformułowaniach i użytych zwrotach porównywanych klauzul.

Ad I.13-33.

W przedmiotowym postępowaniu zakwestionowano również postanowienia o treści:

13. *Nabywcy zostali poinformowani, że: (...) na ekranach akustycznych posadowionych na terenie Nieruchomości, stanowiących element Nieruchomości wspólnej, Spółka będzie uprawniona do umieszczania i utrzymywania materiałów reklamowych (w tym: znaków graficznych, tablic, banerów, szyldów, emblematów, logo) zarówno Spółki jak i innych podmiotów, w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali, przy czym koszty utrzymywania materiałów reklamowych ponosi Spółka; w związku z powyższym prawo własności nieruchomości wspólnej obciążone zostanie bezpłatnym prawem użytkowania na rzecz Spółki we wskazanym powyżej zakresie.*
14. *Strony oświadczają, że SGI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Szczecinie jest uprawniona do umieszczenia i utrzymywania szyldów i znaków graficznych Spółki, na elewacji budynków (w tym przy wejściach do klatek schodowych), elementach małej architektury oraz banerów reklamowych na ogrodzeniu od strony ulicy Krakowskiej, w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali, przy czym koszty utrzymania znaków i banerów reklamowych ponosi Spółka.*
15. *Pełnomocnik Spółki przedstawił nabywcom aktualny, ustalony podział do korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie korzystania z: miejsc postojowych, boksów rowerowych, pomieszczeń na śmietniki oraz części elewacji budynku – o następującej treści: (...) w zakresie korzystania z części elewacji budynku położonego przy ul... w ten sposób, że:
- *każdoczesnemu właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr... położonego przy ul... przysługuje prawo wyłącznego korzystania z części elewacji budynku w zakresie umieszczenia i utrzymania szyldów reklamowych, zgodnie z załącznikiem nr... (...). Nabywcy oświadczają, że na powyższy sposób regulacji podziału do korzystania wyrażają zgodę.**
16. *Strony oświadczają, że Spółka jest uprawniona do umieszczania i utrzymywania szyldów i znaków graficznych Spółki na dachu budynku (w tym w postaci neonów), na elewacji budynku (w tym przy wejściach do klatek schodowych) i na elementach małej architektury (w tym na ogrodzeniu) w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali, przy czym koszty utrzymania znaków ponosi Spółka.*
17. *Nabywcy zostali poinformowani przez Spółkę, iż: (...) na elewacji budynku (w tym przy wejściach do klatek schodowych) oraz na elementach małej architektury (w tym na ogrodzeniu) umieszczone zostaną (w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali) znaki graficzne Spółki (w tym w postaci neonów), które będą podlegały ochronie prawnej; koszty znaków ponosi Spółka,
e) *na nieruchomości powstałej z podziałów geodezyjnych działek gruntu nr... opisanych w § 1 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy, na której realizowany jest budynek A, ustanowione zostaną nieodpłatnie i na czas nieokreślony ograniczone prawa rzeczowe w postaci służebności gruntowych, służebności przesyłu lub prawa użytkowania, to jest: prawo użytkowania na rzecz Spółki, polegające na prawie umieszczenia i utrzymywania znaków graficznych (w tym w postaci neonów) Spółki na elewacji budynku (w tym przy wejściach do klatek schodowych), elementach małej architektury (w tym na ogrodzeniu), w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali oraz na prawie**

umieszczenia i utrzymywania reklamy na dachu budynku oraz na ogrodzeniu od strony ul... (...).

18. (...) *Nabywcy zostali poinformowani przez Spółkę, iż: (...) na nieruchomości opisanej w § 1 powyżej ustanowione zostaną nieodpłatnie i na czas nieokreślony ograniczone prawa rzeczowe w postaci służebności gruntowych, służebności przesyłu lub prawa użytkowania, to jest:*

(...) – prawo użytkowania na rzecz Spółki, polegające na prawie umieszczenia i utrzymywania szyldów i znaków graficznych Spółki na elewacji budynku (w tym przy wejściach do klatek schodowych), elementach małej architektury (w tym na ogrodzeniu oraz tablicach informacyjnych usytuowanych przy wejściu i wjeździe na nieruchomość), w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali oraz na prawie umieszczenia i utrzymywania reklamy na ogrodzeniu od strony ul..., koszty utrzymania szyldów, znaków i reklamy ponosi Spółka, (...).

19. (...) *Nabywca został poinformowany przez Spółkę, iż: (...) na elewacji budynku (w tym przy wejściach do klatek schodowych) oraz na elementach małej architektury umieszczone zostaną (w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali) znaki graficzne Spółki, które będą podlegały ochronie prawnej; koszty utrzymania znaków ponosi Spółka, (...)*

e) na Nieruchomości ustanowione zostaną: na czas nieokreślony prawo użytkowania na rzecz Spółki, polegające na prawie umieszczenia i utrzymywania znaków graficznych Spółki na elewacji budynku (w tym przy wejściach do klatek schodowych), elementach małej architektury, w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali (...).

20. (...) *Nabywca oświadcza, że został poinformowany przez Spółkę i wyraża zgodę na to, iż: (...) na nieruchomości powstałej po podziale geodezyjnym, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 4 niniejszej Umowy, na której realizowane jest Przedsięwzięcie Deweloperskie, ustanowione zostaną nieodpłatnie i na czas nieokreślony ograniczone prawa rzeczowe w postaci służebności gruntowych, służebności przesyłu lub prawa użytkowania:*

prawo użytkowania na rzecz Spółki, polegające a) na prawie umieszczenia (w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali mieszkalnych) i utrzymania na elewacji budynków oraz elementach małej architektury, (w tym na ogrodzeniu, na elewacji przy klatkach schodowych i drzwiach klatek schodowych), szyldów i znaków graficznych Spółki, oraz b) na prawie umieszczenia i utrzymania na ogrodzeniu od strony ul... i na ogrodzeniu od strony zbiornika wodnego....., reklamy Spółki, przy czym koszty utrzymania znaków i szyldów ponosić będzie Spółka, (...).

21. (...) *Nabywca został poinformowany przez Spółkę, iż: (...) na elewacji budynku oraz na elementach małej architektury (w tym na ogrodzeniu, elewacji przy klatkach schodowych i wejściach do klatek schodowych) umieszczone zostaną (w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali) szyldy i znaki graficzne Spółki, przy czym koszty utrzymania znaków i szyldów będzie ponosić Spółka,*

d) na nieruchomości, na której realizowane jest Zadanie Inwestycyjne ustanowione zostaną nieodpłatnie i na czas nieokreślony ograniczone prawa rzeczowe w postaci służebności gruntowych, służebności przesyłu lub prawa użytkowania, to jest: - prawo użytkowania na rzecz Spółki, polegające na prawie umieszczenia (w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali mieszkalnych) i utrzymania na elewacji budynków oraz elementach małej architektury, (w tym na ogrodzeniu, na elewacji przy klatkach schodowych i drzwiach klatek schodowych), szyldów i znaków graficznych Spółki, przy czym koszty utrzymania znaków i szyldów będzie ponosić Spółka, (...).

22. *Nabywca został poinformowany przez Spółkę, że: (...) a ponadto ustanowione zostało na czas nieokreślony prawo użytkowania na rzecz Spółki, polegające na prawie*

umieszczenia i utrzymania szyldów i znaków graficznych Spółki na elewacji budynków (w tym przy wejściach do klatek schodowych), elementach małej architektury, w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali, przy czym koszty utrzymania znaków ponosi Spółka.

23. *Nabywca został poinformowany przez Spółkę, że: (...) c) na działkach gruntu nr...., na których realizowane jest Zadanie Inwestycyjne, ustanowione zostaną nieodpłatnie i na czas nieokreślony ograniczone prawa rzeczowe: (...)prawa użytkowania na rzecz Spółki, polegające na prawie umieszczenia i utrzymania szyldów i znaków graficznych Spółki na elewacji budynku A (w tym przy wejściach do klatek schodowych), elementach małej architektury oraz od strony budynku A (w postaci tablicy informacyjnej – zgodnie z załącznikiem nr.... do niniejszej umowy), w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali, przy czym koszty utrzymania znaków ponosi Spółka.*
24. *Nabywcy oświadczają, że zostali poinformowani przez Spółkę, że: (...)na nieruchomości ustanowione zostaną nieodpłatnie i na czas nieokreślony ograniczone prawa rzeczowe w postaci służebności gruntowych, służebności przesyłu lub prawa użytkowania: (...) - prawo użytkowania na rzecz Spółki, polegające na prawie umieszczenia (w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali mieszkalnych) i utrzymania na elewacji i dachu budynków oraz elementach małej architektury (w tym na ogrodzeniu oraz w postaci tablicy informacyjnej) szyldów (w tym także w postaci neonów) i znaków graficznych Spółki.*
25. *Nabywcy zostali poinformowani przez Spółkę, że: c) na elewacji budynków (w tym przy wejściach do klatek schodowych) oraz elementach małej architektury umieszczone zostaną (w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali) znaki graficzne Spółki, które będą podlegały ochronie prawnej; koszty utrzymania znaków ponosi Spółka, i w związku z tym działka nr... obciążona zostanie prawem użytkowania we wskazanym powyżej zakresie na rzecz Spółki,
d)na ekranach akustycznych posadowionych na terenie nieruchomości, stanowiących element nieruchomości wspólnej, Spółka będzie uprawniona do umieszczania i utrzymywania materiałów reklamowych (w tym: znaków graficznych, tablic, banerów, szyldów, emblematów, logo) zarówno Spółki jak i innych podmiotów, w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali. Przy czym koszty utrzymywania materiałów reklamowych ponosi Spółka; w związku z powyższym prawo własności nieruchomości wspólnej obciążone zostanie bezpłatnym i na czas nieoznaczony prawem użytkowania na rzecz Spółki we wskazanym powyżej zakresie, (...).*
26. *(...)prawa użytkowania na rzecz Spółki, polegające na prawie umieszczenia (w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali) i utrzymania na elewacji budynków oraz na elementach małej architektury (w tym na częściowym ogrodzeniu, elewacji przy klatkach schodowych i drzwiach klatek schodowych), szyldów i znaków graficznych Spółki, przy czym koszty utrzymania znaków i szyldów ponosić będzie Spółka, na co Nabywca wyraża zgodę.*
27. *Nabywca oświadcza, że (...) wyraża zgodę na określanie przez Spółkę sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej: (...) części działki – w zakresie ogródków oraz części elewacji budynków i słupów reklamowych – w zakresie umieszczania i utrzymywania szyldów reklamowych, w tym zmianę dokonanego podziału do użytkowania, według uznania Spółki i jego wpis w księdze wieczystej (dział III), a ponadto oświadczenia powyższe zobowiązuje się powtórzyć w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na Nabywcę oraz w umowie sprzedaży.*

28. *Nabywca został poinformowany przez Spółkę, że: (...) c) (...)ponadto ustanowione zostanie nieodpłatnie i na czas nieokreślony prawo użytkowania na rzecz Spółki, polegające na prawie umieszczenia i utrzymywania szyldów i znaków graficznych Spółki na elewacji budynków (w tym przy wejściach do klatek schodowych), elementach małej architektury, w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali, przy czym koszty utrzymania znaków ponosi Spółka.*
29. *(...) na prawach do Nieruchomości ustanowione zostaną nieodpłatnie i na czas nieokreślony ograniczone prawa rzeczowe w postaci służebności gruntowych, służebności przesylu lub prawa użytkowania, w tym: (...) prawo użytkowania na rzecz Spółki, polegające na prawie umieszczenia (w sposób nieutrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali mieszkalnych) i utrzymania na elewacji budynków oraz na elementach małej architektury (w tym na ogrodzeniu, elewacji przy klatkach schodowych i drzwiach klatek schodowych), szyldów i znaków graficznych Spółki, przy czym koszty utrzymania znaków i szyldów będzie ponosić Spółka, na co Nabywca wyraża zgodę.*
30. *Pełnomocnik Spółki, powołując się na odpis zwykły księgi wieczystej nr... oświadcza, że: (...) w dziale III znajdują się następujące wpisy: (...) ograniczone prawo rzeczowe: prawo użytkowania nieruchomości wspólnej objętej niniejszą księgą wieczystą ustanowione na rzecz SGI Baltis Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie, polegające na bezpłatnym, na czas nieoznaczony, umieszczeniu i utrzymaniu, w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali, na elewacji budynków oraz elementach małej architektury (w tym na częściowym ogrodzeniu, elewacji przy klatkach schodowych) szyldów i znaków graficznych spółki.*
31. *Pełnomocnik Spółki oświadcza, że (...) ujawniony został podział do używania nieruchomości wspólnej: (...) prawo użytkowania nieruchomości wspólnej, objętej księgą wieczystą nr... polegające na bezpłatnym, na czas nieoznaczony, umieszczeniu i utrzymaniu, w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali, na elewacji budynków (w tym przy wejściach do klatek schodowych) oraz elementach małej architektury szyldów i znaków graficznych uprawnionego (...).*
32. *Pan..., działając w imieniu i na rzecz reprezentowanej Spółki, oświadcza, że: (...) w dziale III (Prawa, roszczenia i ograniczenia) powyższej księgi wieczystej wpisane są: prawo użytkowania, polegające na bezpłatnym, na czas nieoznaczony, umieszczeniu i utrzymaniu na elewacji budynków oraz elementach małej architektury znaków graficznych Spółki (...).*
33. *Złożone zostało oświadczenie o ustanowieniu na rzecz SGI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Szczecinie prawo użytkowania nieruchomości wspólnej, objętej księgą wieczystą..., polegające na bezpłatnym, na czas nieoznaczony, umieszczeniu (w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali) i utrzymaniu na elewacji budynków (w tym przy wejściach do klatek schodowych) oraz elementach małej architektury (w tym na ogrodzeniu) znaków graficznych Spółki i zawarty został wniosek o ujawnienie powyższego prawa w dziale III księgi wieczystej (...).*

Wskazane wyżej postanowienia należy rozpatrywać pod kątem tożsamości z postanowieniem uznanym za niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 15 lutego 2011 r., sygn. akt: XVII AmC 2051/09, zamieszczonym w rejestrze pod numerem 3533, 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.”

W ocenie SOKiK klauzula o wskazanej wyżej treści stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c. bowiem kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Sąd stwierdził między innymi, iż przedmiotowa klauzula wprowadza dla przedsiębiorcy nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej, przez co wyklucza zagwarantowane w art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali prawo właściciela lokalu do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, w tym wynikające z 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. Z tego względu na podstawie omawianego postanowienia konsumenci mieliby zrezygnować ze swoich ustawowych uprawnień związanych z nieruchomością wspólną, natomiast deweloper, mimo iż nie będzie już właścicielem budynku, gwarantuje sobie nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej. Wobec powyższego Sąd uznał, iż przedmiotowe 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 rezygnacja z ewentualnych zysków powstałych z tytułu eksploatacji, bez prawa podejmowania decyzji w tym względzie. Stanowisko Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w zakresie abuzywności analizowanej klauzuli, podzielił Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 19 grudnia 2011 r. (sygn. akt: VI ACa 630/11).

Odnosząc się do powyższej argumentacji SOKiK, należy uznać tożsamość kwestionowanych postanowień umownych, o których mowa w punkcie I.13-33 sentencji decyzji z klauzulą wpisaną do rejestru. Spółka zastrzegając w stosowanych postanowieniach umownych, iż na jej rzecz oraz na rzecz przyszłych właścicieli lokali niemieszkalnych i według uznania Spółki zostanie ustanowione nieodpłatnie użytkowanie części wspólnej nieruchomości, z góry określa sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, wyłączając w tym zakresie zagwarantowane ustawowo prawo każdego właściciela lokalu do korzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Przedmiotowe zapisy wzorców umów, analogicznie do przytoczonego postanowienia wpisanego do rejestru, kreują sytuację, w której konsumenci mieliby zrezygnować ze swoich ustawowych uprawnień przewidzianych przepisami art. 12 ustawy o własności lokali.

Na mocy omawianych postanowień, konsumentom zostaje narzucony z góry sposób zagospodarowania oznaczonej części nieruchomości wspólnej, co również determinuje rezygnację z ewentualnych zysków powstałych z tytułu jej eksploatacji. Z treści stosowanych przez Spółkę zapisów umownych bezpośrednio wynika, iż nabywca wyraża zgodę na ustanowienie na rzecz Spółki lub właścicieli lokali niemieszkalnych prawa użytkowania części nieruchomości i zrzeka się prawa do korzystania z części nieruchomości wspólnej. Ponadto, z treści postanowień określonych w pkt I.13,21,23-25,28-33 wprost wynika, iż korzystanie z części nieruchomości wspólnej będzie nieodpłatne. Taki zapis w postanowieniach umownych narusza ogólną „konstrukcję” przepisów ustawy o własności lokali przyznających właścicielom lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową prawo do określania sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej. Zgodnie z przedstawioną argumentacją, abuzywność postanowień zastrzegających na rzecz Spółki bądź innych przedsiębiorców prawo do korzystania z nieruchomości wspólnej należy wyprowadzać przede

wszystkim z faktu, iż przedmiotowe postanowienia uprzednio wyłączają ustawowe prawo właścicieli lokali do współkorzystania z nieruchomości wspólnej. Nie ma bowiem przeszkód w ustanowieniu na rzecz innych podmiotów nawet nieodpłatnego prawa do korzystania z nieruchomości wspólnej celem umieszczenia na niej firmowego logo, szyldu, czy banera reklamowego, przy czym decyzyjność o takim sposobie przeznaczenia nieruchomości wspólnej należy do wspólnoty mieszkaniowej. Mimo, iż wspólnota mieszkaniowa może w każdym czasie zmienić sposób przeznaczenia nieruchomości wspólnej, sposób korzystania z tej nieruchomości nie może być ustalany już na etapie umowy zawieranej przez dewelopera z nabywcą lokalu.

W związku z powyższym nie można uznać stanowiska Spółki negującego tożsamość stosowanych przez nią postanowień określonych w pkt I.13-33 sentencji niniejszej decyzji z postanowieniem z pozycji 3533 rejestru klauzul abuzywnych. Wbrew twierdzeniom Spółki wskazane wyżej postanowienia narzucają konsumentom, w sposób z góry ustalony, rezygnację z prawa do współkorzystania z określonej części nieruchomości wspólnej. Stosowanie tak sformułowanych postanowień nie może być usprawiedliwione koniecznością umożliwienia Spółce oraz przyszłym właścicielom lokali niemieszkalnych umieszczenia znaków graficznych i szyldów na części nabywanej nieruchomości, niezależnie od wielkości tych znaków graficznych i ich usytuowania. Wskazane przez Spółkę okoliczności, nie wyłączają skutku w postaci oznaczenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w umowie zawartej między Spółką a nabywcą lokalu, co przedwcześnie zastępuje decyzyjność wspólnoty mieszkaniowej w tym względzie.

Uwzględniając powyższe Prezes UOKiK uznał cytowane wyżej postanowienia za tożsame, czego nie wykluczają odmienności wynikające z różnic w sformułowaniach i użytych zwrotach porównywanych klauzul.

Mając powyższe na uwadze należy przyjąć, że obie przesłanki niezbędne dla stwierdzenia stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów zostały w niniejszej sprawie spełnione.

Uwzględniając zatem opisane i przeanalizowane powyżej warunki faktyczne i prawne, Prezes UOKiK uznał, że działania Spółki zakwalifikować należy jako praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 24 ust. 1 i ust 2 pkt 1 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*.

Zaniechanie stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Z ustaleń dokonanych w niniejszej decyzji wynika, że Spółka, w dniu 24 lutego 2014 r., zaprzestała stosowania kwestionowanych przez Prezesa UOKiK postanowień, poprzez:

- zrzeczenie się prawa użytkowania przez Spółkę części wspólnej nieruchomości, o czym traktowały postanowienia określone w pkt I.13-14, 16-26, 28-33 sentencji niniejszej decyzji, w drodze przedłożenia konsumentom stosownych oświadczeń oraz złożenia wniosków do wydziałów ksiąg wieczystych;
- usunięcie z wzorców umów postanowień określonych w pkt I.13-33 sentencji decyzji;
- usunięcie z wzorców umów postanowień określonych w pkt I.1-12 sentencji decyzji. i zastąpienie ich nowymi, zgodnymi z obowiązującymi normami prawnymi.

Należy przyjąć, że zmienione w ten sposób postanowienia wzorców umów zostały wprowadzone do obrotu prawnego w dniu 24 lutego 2014 r. W tym dniu bowiem, Spółka kompleksowo zmodyfikowała wzorce umów w zakresie zakwestionowanych przez Prezesa UOKiK postanowień.

W związku z powyższym Prezes UOKiK uznał, iż w dniu 24 lutego 2014 r. nastąpiło zaniechanie stosowania przez Spółkę praktyk naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z art. 27 ust. 1 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, nie wydaje się decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24 tej *ustawy*. W takim przypadku, Prezes UOKiK wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania (art. 27 ust. 2 *ustawy*), przy czym ciężar udowodnienia okoliczności zaniechania stosowania zarzucanej praktyki spoczywa na przedsiębiorcy (art. 27 ust. 3 *ustawy*).

Mając na uwadze powyższe, orzeka się jak w pkt I sentencji niniejszej decyzji.

Środki usunięcia skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów

W przypadku wydania decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającej zaniechanie jej stosowania – w myśl uregulowania art. 27 ust. 4 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, stosuje się odpowiednio przepis art. 26 ust. 2 tej *ustawy*. Na podstawie tego ostatniego przepisu, Prezes UOKiK może w decyzji określić środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów. W niniejszej sprawie Prezes UOKiK uznał za zasadne nałożenie na Spółkę obowiązku aneksowania umów, zawartych w oparciu o dotychczasowe wzorce, zawierające postanowienia wskazane w punkcie I sentencji decyzji, w terminie 90 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji, w ten sposób, że w miejsce dotychczasowych zapisów wprowadzone zostaną postanowienia w brzmieniu zgodnym z treścią nowych, zmienionych wzorców, uwzględniających zastrzeżenia Prezesa UOKiK.

Jak wyżej wskazano, bezprawna praktyka Spółki została już zaniechana, co ustalono w toku przeprowadzonego postępowania. Jednakże Spółka nie dokonała jeszcze zmiany wszystkich, zawartych z konsumentami umów, na podstawie wzorców zawierających zakwestionowane w przedmiotowym postępowaniu postanowienia. Powyższa sytuacja może prowadzić do swoistego usankcjonowania nierównoprawnego traktowania konsumentów, z którymi zawarto umowy na nowych i starych zasadach. Pozostawienie tym konsumentom, z którymi wcześniej Spółka zawarła umowy na starych zasadach, a które nie zostały aneksowane, jako jedynej możliwości dochodzenia swych praw na drodze cywilnoprawnej, czyniłoby ochronę, jaką zapewnia *ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów* iluzoryczną. Prowadziłoby to do zniweczenia funkcji, jaką mają do spełnienia zawarte w tej ustawie uregulowania.

Mając na uwadze konieczność zapewnienia realizacji celu *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, wskazanego w jej art. 1 ust. 1, którym jest m.in. podejmowanie w interesie publicznym ochrony interesów konsumentów oraz celem zapobieżenia nierównoprawnego traktowania konsumentów, Prezes Urzędu uznał za zasadne nakazanie Spółce aneksowania umów, obowiązujących w dniu otrzymania niniejszej decyzji, zawartych w oparciu o wzorce zawierające zakwestionowane zapisy.

Mając na względzie powyższe okoliczności orzeka się jak w punkcie II sentencji niniejszej decyzji.

Koszty postępowania.

Zgodnie z art. 80 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów* Prezes UOKiK rozstrzyga o kosztach w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie. W myśl art. 77 tej *ustawy*, jeżeli w wyniku postępowania Prezes UOKiK stwierdził naruszenie przepisów *ustawy*, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia, obowiązany jest ponieść koszty postępowania. Podobnie w treści przepisu art. 264 § 1 k.p.a. wprowadzono wymóg, zgodnie z którym „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”. Natomiast

stosownie do dyspozycji przepisu art. 263 § 1 k.p.a. - „do kosztów postępowania zalicza się (...) również koszty doręczenia stronom pism urzędowych”.

Przedmiotowe postępowanie zostało wszczęte z urzędu, a w jego wyniku Prezes UOKiK w punkcie I sentencji decyzji stwierdził naruszenie przepisów *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*. Kosztami niniejszego postępowania są wydatki związane z korespondencją prowadzoną przez Prezesa UOKiK w tej sprawie. W związku z powyższym postanowiono obciążyć Spółkę kosztami postępowania w wysokości 39,90 PLN (słownie: trzydzieści dziewięć złotych dziewięćdziesiąt groszy). Na podstawie art. 264 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 83 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów* Prezes UOKiK wyznaczył stronie termin 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na uiszczenie kosztów niniejszego postępowania w wysokości 39,90 zł.

Koszty niniejszego postępowania należy uiścić na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

NBP o/o Warszawa nr 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000.

Wobec powyższego orzeczono jak w pkt III sentencji decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów* w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c. – od **niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie** do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, **w terminie dwutygodniowym** od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury UOKiK w Krakowie, 31 – 011 Kraków, Pl. Szczepański 5.

W przypadku kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach, zawartego w pkt III sentencji niniejszej decyzji, na podstawie art. 81 ust. 5 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, w związku z art. 479³² § 1 k.p.c. oraz art. 264 § 2 k.p.a. w związku z art. 83 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, **stronie przysługuje zażalenie** do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury UOKiK w Krakowie, 31 – 011 Kraków, Pl. Szczepański 5, **w terminie tygodnia od dnia doręczenia.**

z upoważnienia Prezesa
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Waldemar Jurasz
Z-ca Dyrektora Delegatury w Krakowie