



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA WE WROCŁAWIU

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

RWR 61-12/10/ZR

Wrocław, 16 grudnia 2010 r.

DECYZJA RWR 31/2010

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. *w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów* (Dz. U. Nr 107 poz. 887), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko **MKM Investment Sp. z o.o.**, z siedzibą we Wrocławiu;

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po uprawdopodobnieniu stosowania przez tego przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, polegającej na zamieszczeniu we wzorcu umowy oznaczonym nazwą „Umowa Rezerwacyjna” następujących postanowień:

- § 2 ust.3: *„Klient akceptuje i przyjmuje do wiadomości, iż niektóre projektowane rozwiązania architektoniczno-budowlane mogą ulec zmianie w trakcie realizacji procesu inwestycyjnego oraz że nieznaczej zmianie może ulec ostateczna powierzchnia lokalu mieszkalnego! usługowego po jego wybudowaniu, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3”;*
- § 4. ust.3.: *„Cena ustalona w ust. 1 może ulec zmianie na skutek zmiany powierzchni przedmiotu umowy wynikającej z różnic obmiaru powierzchni Lokalu określonej w ust 1 lub zmiany cen materiałów budowlanych i cen usług budowlanych a także podwyższenia stawki podatku VAT. W przypadku, gdy cena netto przedmiotu umowy wzrośnie o ponad 5% Klientowi będzie przysługiwać prawo odstąpienia od umowy w terminie 7 dni licząc od dnia zawiadomienia go o tym fakcie bądź o okolicznościach uzasadniających wzrost ceny”.*
- § 5 ust.6: *„Brak zapłaty którejkolwiek z kwot określonych powyżej, bądź uchybienie terminowi zapłaty uprawnia Dewelopera do obciążenia Klienta odsetkami umownymi za zwłokę w wysokości odsetek ustawowych, liczonymi od dnia wymagalności danej części ceny, a w przypadku gdy opóźnienie przekroczy 14 dni kalendarzowych - do odstąpienia od niniejszej umowy i przedwstępnej umowy sprzedaży bez jakiegokolwiek dodatkowego wezwania”;*
- § 6 ust.2: *„Deweloper zastrzega sobie prawo wprowadzania w przedmiocie umowy niewielkich zmian nie wpływających na zmianę umówionego standardu wykonania przedmiotu umowy oraz jego ceny, a wynikających z opracowania projektu wykonawczego lub nadzoru autorskiego projektanta”.*

które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone;
i przyjęciu zobowiązania przez MKM Investment Sp. z o.o., z siedzibą we Wrocławiu do zaniechania tych działań, poprzez usunięcie/zmianę tych postanowień z wymienionego wyżej wzorca umowy oraz aneksowania wszystkich umów obowiązujących w dniu wydania decyzji;
nakłada się obowiązek wykonania tego zobowiązania do dnia 31 stycznia 2011 r. poprzez aneksowanie umów istniejących już w obrocie prawnym oraz poprzez zawieranie nowych umów zgodnie z przyjętym na siebie zobowiązaniem.

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2007 r., nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 5 ust.1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. *w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów* (Dz. U. Nr 107 poz. 887),

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,
nakłada się na MKM Investment Sp. z o.o., z siedzibą we Wrocławiu, **obowiązek złożenia sprawozdania** o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania do dnia **15 lutego 2011 r.**

UZASADNIENIE

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura we Wrocławiu, zgodnie z przewidzianymi w ustawie dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.) [zw. dalej także ustawą *o ochronie (...)*] kompetencjami, przeprowadził, w ramach postępowania wyjaśniającego (sygn. RWR 403-22/10/ZR), analizę wzorców umownych stosowanych przez przedsiębiorcę **MKM Investment Sp. z o.o.**, z siedzibą we Wrocławiu [zw. dalej także Spółką] prowadzącego działalność gospodarczą m.in. w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

(dowód: karta 1, 34-35 akt RWR 403-22/10/ZR)

W wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego stwierdzono we wzorcu umownym oznaczonym nazwą „Umowa Rezerwacyjna” [zwanego dalej także Umową] stosowanym przez wymienionego przedsiębiorcę, postanowienia umowne, które mogą być tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

(dowód: karta 36-47 akt RWR 403-22/10/ZR)

W związku z powyższym - Postanowieniem nr 143/2010 z dnia 09.07.2010 r. - Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów [zw. dalej także Prezesem Urzędu] wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Spółkę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której stanowi art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy *o ochronie (...)*, polegającej na umieszczeniu w Umowie postanowień, które są wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone [zw. dalej także Rejestrem], o którym stanowi art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego*.

Ponadto – zgodnie z punktem 2 postanowienia nr 130/2010 Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały uzyskane w trakcie wymienionego wyżej postępowania wyjaśniającego (nr sygn. RWR 403-22/10/ZR).

(dowód: karta 3-4)

W trakcie postępowania Spółka odniosła się w piśmie z dnia 28.07.2010 r. do zarzutów zawartych w postanowieniu 143/2010.

(dowód: karta 7-8)

Przedsiębiorca został powiadomiony o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie i skorzystał z prawa wglądu do akt sprawy.
(dowód: karta 26-29)

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

1. Strona postępowania:

– MKM Investment Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Oleśnickiej 6 lok. 1 jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego (Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy) pod nr 0000257840. Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków i zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi. Spółka realizuje działalność w powyższym zakresie na obszarze miasta Wrocławia.
(dowód: karta 9-18)

2. W związku z prowadzoną działalnością w wyżej wymienionym zakresie Spółka wprowadziła począwszy od maja 2008 roku do obrotu i stosuje wzorzec umowy występujący pod nazwą „Umowa Rezerwacyjna”, który zawiera m.in. następujące postanowienia:

- § 2 ust.3: *„Klient akceptuje i przyjmuje do wiadomości, iż niektóre projektowane rozwiązania architektoniczno-budowlane mogą ulec zmianie w trakcie realizacji procesu inwestycyjnego oraz że nieznaczącej zmianie może ulec ostateczna powierzchnia lokalu mieszkalnego! usługowego po jego wybudowaniu, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3”;*
- § 4. ust.3.: *„Cena ustalona w ust. 1 może ulec zmianie na skutek zmiany powierzchni przedmiotu umowy wynikającej z różnic obmiaru powierzchni Lokalu określonej w ust 1 lub zmiany cen materiałów budowlanych i cen usług budowlanych a także podwyższenia stawki podatku VAT. W przypadku, gdy cena netto przedmiotu umowy wzrośnie o ponad 5% Klientowi będzie przysługiwać prawo odstąpienia od umowy w terminie 7 dni licząc od dnia zawiadomienia go o tym fakcie bądź o okolicznościach uzasadniających wzrost ceny”.*
- § 5 ust.6: *„Brak zapłaty którejkolwiek z kwot określonych powyżej, bądź uchybienie terminowi zapłaty uprawnia Dewelopera do obciążenia Klienta odsetkami umownymi za zwłokę w wysokości odsetek ustawowych, liczonymi od dnia wymagalności danej części ceny, a w przypadku gdy opóźnienie przekroczy 14 dni kalendarzowych - do odstąpienia od niniejszej umowy i przedwstępnej umowy sprzedaży bez jakiegokolwiek dodatkowego wezwania”;*
- § 6 ust.2: *„Deweloper zastrzega sobie prawo wprowadzania w przedmiocie umowy niewielkich zmian nie wpływających na zmianę umówionego standardu wykonania przedmiotu umowy oraz jego ceny, a wynikających z opracowania projektu wykonawczego lub nadzoru autorskiego projektanta”.*

(dowód: karta 36-37 akt RWR 403-22/10/ZR)

3. W rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone zamieszczono między innymi następujące klauzule:

- 234 *„Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań”* (wyrok SOKiK z dnia 10 października 2004 r., sygn. akt Amc XVII 47/03),
- 852 *„Spółdzielnia zastrzega, że ostateczne rozwiązania projektowe mogą odbiegać od wstępnej dokumentacji architektoniczno-funkcjonalnej”* (wyrok SOKiK z dnia 7 sierpnia 2006r. sygn. akt XVII Amc 73/05),

- 1439 „Przedmiotowy lokal zostanie wykonany zgodnie ze specyfikacją stanowiącą załącznik nr 3 do umowy. Sprzedający zastrzega możliwość wprowadzenia zmian w układzie architektonicznym, dokumentacji projektowej oraz w układzie zagospodarowania terenu, o ile okażą się one niezbędne ze względu na realizację inwestycji. Zmiany dotyczyć mogą w szczególności rozmieszczenia planów instalacyjnych, zastosowania określonej technologii oraz materiałów budowlanych, a także rozmieszczenia oświetlenia, układów ciągów pieszo - jezdnych oraz zieleni, na terenie objętym inwestycją. Zmiany takie nie stanowią zmiany treści niniejszej umowy” (wyrok SOKiK z dnia 27 kwietnia 2007 r. sygn. akt XVII Amc 14/06),
- 155 „Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%” (wyrok SOKiK z dnia 9 września 2004r. Sygn. Akt XVII Amc 12/04),
- 227 „W przypadku zmiany powierzchni lokalu wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie” (wyrok SOKiK z dnia 10 października 2004r. Sygn. Akt XVII Amc 47/03).
- 1385 - " Po wpłaceniu przez Nabywcę wszystkich rat wynikających z harmonogramu, a także po wykonaniu inwentaryzacji powykonawczej, Edbud dokona korekty ceny wymienionej w ust. 1, a następnie ją zwaloryzuje. Waloryzacja dokonana będzie z zastosowaniem publikowanych przez GUS wskaźników zmian cen (publikacja GUS pt. "Ceny robót obiektów budowlanych", tablica 2 "Wskaźniki cen i niektórych budynków i budowli", symbol BKOB 112, Budynki o dwóch mieszkaniach i wielomieszkaniowe) w stosunku do poziomu cen określonego w ust. 1 i uwzględnić będzie terminy i wielkość dokonanych wpłat. Wpłaty podlegają waloryzacji do dnia faktycznej zapłaty. Waloryzacja będzie uwzględniona w rozliczeniu końcowym, jeżeli wzrost skorygowanej ceny przekroczy 1% jej wartości wyjściowej." (wyrok SOKiK z dnia 5.12.2006 r. sygn. akt XVII Amc 126/05);
- 1498 - „W przypadku, gdy w okresie obowiązywania umowy skumulowany wskaźnik inflacji, obliczony na podstawie miesięcznych wskaźników wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowanych przez Prezesa GUS w Biuletynie Statystycznym GUS, za okres liczony od miesiąca, w którym została podpisana umowa do miesiąca, w którym dokonana została ostatnia wpłata przekroczy Cena zostanie podwyższona o kwotę waloryzacji warunkowej. ” (wyrok SOKiK z dnia 17.10.2006 r. sygn. akt XVII Amc 122/05).
- 885 - “Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny” (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03).
- 1350 - „Towarzystwo może również odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Partycypant opóźni się powyżej 14 dni z wpłatą: a) którejkolwiek z rat określonych w par. 2 pkt. 3; b) dopłaty wynikającej z par. 2 pkt. 4; c) odsetek określonych w par. 2 pkt. 7." (wyrok SOKiK z dnia 31 października 2007 r., sygn. akt XVII Amc 90/07),

4. W trakcie postępowania Spółka - w piśmie z dnia 28.07.2010 r. przedstawiła swoje stanowisko w sprawie zarzutów Prezesa Urzędu co do naruszenia z art. 24 ust.1 i 2 pkt 1) ustawy o ochronie (...), zobowiązując się jednocześnie do podjęcia działań mających na celu zapobieżenie tym naruszeniom, w trybie określonym w art. 28 tej ustawy o ochronie (...), w zakresie wskazanym przez Prezesa Urzędu. Jednocześnie Spółka wyjaśniła, iż stosowanie postanowień kwestionowanych przez Prezesa Urzędu związane było z traktowaniem własnych umów przedkładanych klientom jedynie jako propozycji umowy, której ostateczna treść zależna jest od woli stron i wyniku rokowań. Ponadto, w opinii Spółki zakwestionowane zapisy „nie

stanowią klauzul niedozwolonych albowiem po pierwsze wyraźnie wskazują okoliczności w jakich ich zastosowanie będzie mogło mieć miejsce, które to okoliczności są niezależne od stron, wyraźnie wymienione i opisane, a w przypadku gdy na skutek ich wystąpienia zmianie ulegnie cena, konsument będzie uprawniony do odstąpienia od umowy”. Niezależnie od zobowiązania się do podjęcia działań o których mowa w art.28 ust.1, przedsiębiorca przedstawił nową wersję postanowienia § 5 ust.6, który po zmianie uzyskał brzmienie: „*Brak zapłaty którejkolwiek z kwot określonych powyżej, bądź uchybienie terminowi zapłaty uprawnia Dewelopera do obciążenia Klienta odsetkami umownymi za zwłokę w wysokości odsetek ustawowych, liczonymi od dnia wymagalności danej części ceny, a w przypadku gdy opóźnienie przekroczy 14 dni kalendarzowych - do odstąpienia od niniejszej umowy i przedwstępnej umowy sprzedaży po uprzednim bezskutecznym wezwaniu do zapłaty zaległości wraz z odsetkami, w terminie 7 dni* „, (dowód: karta 7-8, 22-23)

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

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

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

Do stwierdzenia praktyki o której mowa w art. 24 ust.1 i 2 pkt 1) ustawy *o ochronie (...)* konieczne jest wykazanie, iż przedsiębiorca stosuje we wzorcu umownym postanowienia, które zostały wpisane do prowadzonego przez Prezesa Urzędu rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

6. Przedsiębiorcą w rozumieniu art.4 pkt 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów* jest w szczególności przedsiębiorca w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. *o swobodzie działalności gospodarczej* (j.t. Dz.U. z 2007 r., Nr 155, poz. 1095 ze zm.), tj. m.in. osoba prawna wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Strona postępowania – MKM Investment Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, jest spółką prawa handlowego, której art.12 ustawy *kodeks spółek handlowych* przyznaje osobowość prawną. Spółka prowadzi działalność gospodarczą polegającą m.in. na realizacji inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego - jest zatem przedsiębiorcą w rozumieniu wskazanych przepisów.

7. Zbiorowe interesy konsumentów podlegają ochronie przed działaniami przedsiębiorców, które są sprzeczne z prawem, tj. przepisami określonych aktów prawnych, a także sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami.

Jak wspomniano wyżej, zgodnie z art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy *o ochronie (...)*, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego*.

W swoich wyjaśnieniach Spółka wskazywała, iż uznawała podpisywane z konsumentami „Umowy Rezerwacyjne” za indywidualnie negocjowane umowy a nie wzorce umów w rozumieniu art. 384 § 1 k.c.

W opinii Prezesa Urzędu, w świetle obecnie obowiązującej doktryny i orzecznictwa nie można uznać argumentów Spółki w tym zakresie. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 10 listopada 2009 r. (sygn. akt VI ACa 480/09) rozpatrując sprawę z zakresu naruszenia zbiorowych interesów konsumentów przez dewelopera stwierdził, iż „(...) *nawet pojedyncza klauzula może stanowić wzorzec umowny, jeżeli jest to tzw. klauzula standardowa, czyli przygotowana z góry przez jedną ze stron umowy dla wielu umów, które mogą być zawarte w przyszłości. Dla kwalifikacji prawnej wzorca nie ma znaczenia jego formalna postać, w szczególności nie musi on występować w formie oddzielnego od umowy dokumentu. Ważne natomiast są treść wzorca w sensie funkcji, jakie ma on spełniać, oraz sposób jego użycia przy zawarciu umowy*”. W niniejszej sprawie przedmiotowe umowy pomiędzy Spółką a klientami są zawierane w oparciu o jednolite opracowanie, identyczne zarówno co do formy, jak i treści (z drobnymi korektami), co ewidentnie wskazuje na wcześniejsze opracowanie ich wzorów celem późniejszego wykorzystania. Tak więc klient miał jedynie możliwość wypowiedzenia się na temat przedłożonych przez Spółkę konkretnych postanowień określających jego zobowiązania, nie miał natomiast możliwości swobodnego kształtowania treści tych postanowień. Potwierdza to zresztą sama Spółka, która wskazała, iż jednym z etapów zawierania Umowy było uzgadnianie jej szczegółów a następnie „odczytywano klientowi całą umowę zwracając szczególną uwagę, czy klient zrozumiał i zaakceptował wszystkie zawarte w niej zapisy”. Z powyższego jednoznacznie wynika, iż klient akceptował (lub nie) istniejące już zapisy a nie współuczestniczył w kształtowaniu ich treści.

Należy w tym miejscu wskazać, iż wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej. **Kontroli abstrakcyjnej wzorca jako takiego (art. 479³⁶ – 479⁴⁵ k.p.c.) dokonuje się niezależnie od tego, czy postanowienia wzorca były, czy też nie były zastosowane przy konkretnej umowie.** Kontrola taka obejmuje klauzule pojedyncze lub zbiorowe (cały wzorzec lub jego fragment). Oceny postanowień w wypadku kontroli abstrakcyjnej dokonuje Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wyłącznie do kompetencji tego Sądu należy uznanie postanowień wzorców umownych za niedozwolone. Art. 479⁴³ k.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania wzorca umowy do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w w/w rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy **elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego**. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Powyższe stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (Sygn. akt III SZP 3/06) stwierdził, iż „(...) *stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów*

(...)”. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) *praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a u.ok.ik. [obecnie art. 24] obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a ustawy o o chronie (...). znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)*”.

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

Jak już wskazano wyżej, przedmiotem niniejszego postępowania jest wykazanie, że wyżej wymienione, zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia Umowy stosowanej przez Spółkę w obrocie konsumenckim, są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego* m.in. pod pozycjami: 234, 852, 1439, 155, 227, 1385, 1498, 885 i 1350.

a) postanowienia umowne dotyczące zmian w projekcie budynku

W wyroku z dnia 10 października 2004 r. (Sygn. akt XVII Amc 47/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwoloną klauzulę umowną uznał postanowienie, wpisane do rejestru pod nr 234 *„Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań”*. Podobne orzeczenia zapadły w odniesieniu do postanowień wpisanych pod pozycjami nr 852: *„Spółdzielnia zastrzega, że ostateczne rozwiązania projektowe mogą odbiegać od wstępnej dokumentacji architektoniczno – funkcjonalnej”* – wyrok SOKiK z dnia 7 sierpnia 2006 r. (Sygn. akt XVII AmC 73/05) oraz 1439 *„Przedmiotowy lokal zostanie wykonany zgodnie ze specyfikacją stanowiącą załącznik nr 3 do umowy. Sprzedający zastrzega możliwość wprowadzenia zmian w układzie architektonicznym, dokumentacji projektowej oraz w układzie zagospodarowania terenu, o ile okażą się one niezbędne ze względu na realizację inwestycji. Zmiany dotyczyć mogą w szczególności rozmieszczenia planów instalacyjnych, zastosowania określonej technologii oraz materiałów budowlanych, a także rozmieszczenia oświetlenia, układów ciągów pieszo - jezdnych oraz zieleni, na terenie objętym inwestycją. Zmiany takie nie stanowią zmiany treści niniejszej umowy”* (wyrok SOKiK z dnia 27 kwietnia 2007 r. sygn. akt XVII Amc 14/06).

W przytoczonym wyroku z dnia 10 października 2004 r. Sąd podzielił stanowisko Prezesa Urzędu, iż tego typu postanowienie zawiera niedozwoloną klauzulę umowną określoną w art. 385³ pkt 9, 10, 11 k.c. Zapis taki może bowiem prowadzić do pogorszenia standardu wykończenia i wyposażenia lokali będących przedmiotem świadczenia przedsiębiorcy. Słusznie w wyroku tym wskazuje się, iż określony standard przedmiotu świadczenia przedsiębiorcy budowlanego (developera) jest powodem zawarcia umowy przez konsumenta i uzasadnia cenę, którą ma zapłacić, z tego zaś względu niedopuszczalne jest aby przedsiębiorca mógł w sposób jednostronny tak dalece ingerować w zakres przedmiotu umowy.

Cel ww. postanowień wpisanych do Rejestru niedozwolonych klauzul umownych odpowiada temu jaki zamierzała osiągnąć Spółka zamieszczając w Umowie postanowienia § 2 ust.3 według treści którego *„Klient akceptuje i przyjmuje do wiadomości, iż niektóre projektowane rozwiązania architektoniczno-budowlane mogą ulec zmianie w trakcie realizacji procesu inwestycyjnego oraz że nieznacznej zmianie może ulec ostateczna powierzchnia lokalu mieszkalnego! usługowego po jego wybudowaniu, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3”*, oraz § 6 ust.2:

„Deweloper zastrzega sobie prawo wprowadzania w przedmiocie umowy niewielkich zmian nie wpływających na zmianę umówionego standardu wykonania przedmiotu umowy oraz jego ceny, a wynikających z opracowania projektu wykonawczego lub nadzoru autorskiego projektanta”.

Tak więc zaproponowana przez Spółkę regulacja w Umowie przyznająca deweloperowi prawo do wprowadzania zmian w przedmiocie umowy bez zgody nabywcy jest tożsama ze wskazanymi wyżej klauzulami. Należy ponadto podkreślić, iż postanowienie § 6 ust.2, jest po pierwsze – nieprecyzyjne, po drugie ma w sobie znaczny element subiektywności tzn. zmiana, „niewielka” która dla dewelopera-profesjonalisty będzie zmianą nieistotną a dla konsumenta zaś – w jego odczuciu – taką zmianą być nie musi i co więcej może dotyczyć elementów, które zdecydowały o wyborze tego a nie innego lokalu, a co za tym idzie przystąpienia do umowy ze Spółką. Ponadto w wyroku z dnia 10 października 2004 r. Sąd podzielił stanowisko Prezesa Urzędu przedstawione w pozwie, iż takie postanowienie pozwala pozwanemu na zmianę istotnych cech przedmiotu umowy, co może spowodować, że klient będzie zobowiązany do kupienia lokalu mającego inne cechy niż te, które zadecydowały o jego wyborze na etapie podpisywania umowy.

Tak więc, porównanie zakwestionowanych postanowień Umowy z klauzulami wpisanymi do Rejestru pozwala na stwierdzenie ich tożsamości.

b) postanowienia umowne dotyczące zmian powierzchni lokalu;

W wyroku z dnia 9 września 2004 r. (sygn. akt XVII Amc 12/04) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 155 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: *„Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%”.* Z kolei w wyroku z dnia 10 października 2004 r. (sygn. akt XVII Amc 47/03) SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 227 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: *„W przypadku zmiany powierzchni lokalu wnikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie”.* W uzasadnieniu do wyroku z dnia 9 września 2004 r. Sąd stwierdził, iż kwestionowany zapis *„(...) zawiera niedozwolone postanowienia umowne określone w art. 385³ pkt 20 k.c., które umożliwiają pozwanej Spółce po zawarciu umowy z konsumentem podwyższenie ceny lokalu (na skutek zwiększenia metrażu lokalu w stosunku do umownego) bez jednoczesnego zapewnienia konsumentowi prawa odstąpienia od umowy w powyższej sytuacji, co z uwagi na wzrost obciążeń finansowych po stronie konsumenta nie powinno budzić żadnych wątpliwości.”.*

Analizowane postanowienie Umowy § 2 ust. 3 przewiduje również po stronie Spółki prawo do „nieznacznej zmiany” ostatecznej powierzchni lokalu, z czym wiąże się zmiana ceny przedmiotu umowy w przypadku wystąpienia różnic w powierzchni lokalu już po wybudowaniu. Podobnie jak w treści postanowień wpisanych do rejestru, klient – w myśl postanowień „Umowy Rezerwacyjnej” - nie ma możliwości odstąpienia od umowy, chyba że zmiana powierzchni lokalu spowoduje wzrost ceny o 5%. Tak więc w tym przypadku przedmiotowe zmiany mogą skutkować dla konsumenta poniesieniem znacznych dodatkowych kosztów, np. przy cenie lokalu 500 000 zł kwotą graniczną będzie 25 tys. złotych, co oznacza, iż np. przy wzroście ceny o mniejszą wartość (np. 20 000 zł) klient nie będzie miał możliwości odstąpienia od umowy i będzie zmuszony do wniesienia dodatkowej wpłaty.

Reasumując, analiza porównawcza kwestionowanego postanowienia Umowy ze wskazaną klauzulą wpisaną do Rejestru pozwala na stwierdzenie ich tożsamości.

c) postanowienie umowne dot. jednostronnej zmiany ceny w przypadku zmiany przepisów w zakresie podatku VAT:

W wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod poz. 885 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści: „Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny”. W uzasadnieniu do wyroku Sąd stwierdził, iż w jego ocenie ta „klauzula narusza art. 385¹ § 1 k.c. i art. 385³ pkt. 20 k.c., gdyż przewidując możliwość podniesienia ceny pozwany nie przewidział możliwości odstąpienia od umowy przez konsumenta. Zdaniem Sądu wzrost stawki podatku stanowi wprawdzie zdarzenie niezależne od stron, jednak podatek VAT stanowi element ceny. Wzrost stawki podatku jest, zatem wzrostem ceny i konsument musi mieć bezwzględnie zapewnione, stosownie do art. 385³ pkt 20 k.c., prawo do odstąpienia od umowy.” Zakwestionowany zapis § 4 ust. 3 Umowy - także przewiduje zmianę ceny lokalu uzależnioną od zmiany wysokości podatku VAT, jak również nie ustanawia po stronie konsumenta, nabywcy nieruchomości, prawa do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy finalna cena ulegnie zmianie wskutek zmiany stawki VAT. Możliwość taka istnieje dopiero, gdy cena netto przedmiotu umowy wzrośnie o 5%, co oznacza możliwość obciążenia konsumenta dodatkowymi znacznymi kosztami bez prawa odstąpienia od Umowy.

Zatem skutek stosowania tego postanowienia jest identyczny jak tego, które zostało wpisane pod poz. 885 do Rejestru tj. pozbawia konsumenta możliwości odstąpienia od umowy w przypadku zmiany ceny. Tym samym, mimo różnic w sformułowaniu treści, należy stwierdzić tożsamość porównywanych powyżej postanowień.

d) postanowienie umowne dotyczące jednostronnej zmiany ceny:

W wyroku z dnia 5 grudnia 2006r. (sygn. akt XVII AmC 126/05) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis, który następnie został wpisany pod pozycję 1385: " Po wpłaceniu przez Nabywcę wszystkich rat wynikających z harmonogramu, a także po wykonaniu inwentaryzacji powykonawczej, Edbud dokona korekty ceny wymienionej w ust. 1, a następnie ją zwaloryzuje. Waloryzacja dokonana będzie z zastosowaniem publikowanych przez GUS wskaźników zmian cen (publikacja GUS pt. "Ceny robót obiektów budowlanych", tablica 2 "Wskaźniki cen i niektórych budynków i budowli", symbol BKOB 112, Budynki o dwóch mieszkaniach i wielomieszkaniowe) w stosunku do poziomu cen określonego w ust. 1 i uwzględniac będzie terminy i wielkość dokonanych wpłat. Wpłaty podlegają waloryzacji do dnia faktycznej zapłaty. Waloryzacja będzie uwzględniona w rozliczeniu końcowym, jeżeli wzrost skorygowanej ceny przekroczy 1%jej wartości wyjściowej."

W innym wyroku z dnia 17 października 2006 r. (sygn. akt XVII Amc 122/05), SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie umowne, wpisane następnie do rejestru pod pozycję 1498, zapis o treści: „W przypadku, gdy w okresie obowiązywania umowy skumulowany wskaźnik inflacji, obliczony na podstawie miesięcznych wskaźników wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowanych przez Prezesa GUS w Biuletynie Statystycznym GUS, za okres liczony od miesiąca, w którym została podpisana umowa do miesiąca, w którym dokonana została ostatnia wpłata przekroczy wartość 1%. Cena zostanie podwyższona o kwotę waloryzacji warunkowej”.

Zakwestionowane postanowienie Umowy § 4 ust.3 także zakłada możliwość wzrostu ceny z powodu zmian cen materiałów i usług budowlanych. Ponadto w Umowie stosowanej przez Spółkę brak jest ustanowionego na rzecz konsumenta prawa odstąpienia od umowy w takim przypadku, chyba że zmiana skutkować będzie wzrostem ceny netto przedmiotu umowy o

5%, co oznacza jednak możliwość obciążenia konsumenta dodatkowymi znacznymi kosztami bez prawa odstąpienia od Umowy.

Rozwiązanie takie jest zatem sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumentów. W związku z powyższym analiza porównawcza kwestionowanego zapisu umowy z klauzulami wpisanymi do Rejestru wskazuje na zbieżność porównywanych klauzul, której nie naruszają odmienności w zakresie użytych sformułowań i wyrazów, co pozwala na stwierdzenie ich tożsamości.

e) postanowienie przyznające przedsiębiorcy prawo do jednostronnego rozwiązania umowy bez uprzedniego wezwania do spełnienia świadczenia

W orzecznictwie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwestionowano również postanowienia wzorców umów, na mocy których umowa zostaje rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym bez obowiązku wcześniejszego powiadomienia konsumenta w sytuacji np. opóźnienia się klienta z zapłatą świadczenia lub na skutek innych zdarzeń (np. wydłużona nieobecność na kursie / zajęciach). Wydając wyrok z dnia 31.10.2007 r. w sprawie uznania za niedozwolone ww. postanowienia wpisanego do Rejestru pod poz. 1350 (sygn. akt XVII Amc 90/07) o treści: *„Towarzystwo może również odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Partycypant opóźni się powyżej 14 dni z wpłatą: a) którejkolwiek z rat określonych w par. 2 pkt. 3; b) dopłaty wynikającej z par. 2 pkt. 4; c) odsetek określonych w par. 2 pkt. 7”*, Sąd podzielił przedstawione w pozwie stanowisko Prezesa Urzędu, że w umowach o charakterze wzajemnym, odstąpienie przez przedsiębiorcę od umowy bez uprzedniego wezwania konsumenta do spełnienia świadczenia jest sprzeczne z art. 491 k.c., który stanowi, że jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni dodatkowy termin do wykonania z zagrożeniem, że w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. Choć powyższy przepis posiada charakter dyspozytywny, to jednak jego treść jest powszechnie stosowana w obrocie gospodarczym i stanowi jeden z jego dobrych obyczajów (art. 385¹ § 1 k.c.). Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał tego typu postanowienia za niedozwolone, niezależnie od charakteru działalności przedsiębiorcy. Jako przykład można podać klauzule z Rejestru wpisane pod poz. 1028 (dot. wzorca umowy operatora / dostawcy Internetu), czy z poz. 850 (dot. wzorca umowy szkoły prywatnej). W uzasadnieniu do innego wyroku, odnoszącego się do postanowienia z Rejestru z poz. 956 o treści: *„Bezskuteczny upływ terminu uiszczenia raty czesnego uznaje się za wyrażenie woli rezygnacji ze studiów, jeżeli zaległa rata nie została uiszczona w ciągu czternastu dni od dnia upływu terminu uiszczenia. Rezygnacja wywołuje skutek piętnastego dnia po upływie terminu uiszczenia raty”* (sygn. akt XVII Amc 115/05), Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów stwierdził, że *„Postanowienia zakładające, iż brak raty opłaty za studia jest równoznaczne z rezygnacją ze studiów uznac należy za sprzeczne z art. 385¹ § 1 k.c. oraz art. 385³ pkt 9 k.c. jako nadmiernie rygorystyczne i uprawniające pozwaną do zastosowania wobec konsumenta wprost tak dotkliwej sankcji za nieuiszczenie opłaty w terminie jaką jest skreślenie z listy studentów, niepoprzedzone wezwaniem do zapłaty. Założenie, iż brak opłaty uznaje się za wyrażenie woli rezygnacji ze studiów oznacza przyznanie szkole uprawnienia do dokonywania wiążącej interpretacji umowy, poprzez przyjęcie, iż każde zaniechanie studenta w dokonaniu opłaty jest równoznaczne z wolą rezygnacji ze studiów.”*

W opinii Prezesa Urzędu zakwestionowane postanowienie Umowy § 5 ust.6 o treści: *„Brak zapłaty którejkolwiek z kwot określonych powyżej, bądź uchybienie terminowi zapłaty uprawnia Dewelopera do obciążenia Klienta odsetkami umownymi za zwłokę w wysokości odsetek ustawowych, liczonymi od dnia wymagalności danej części ceny, a w przypadku gdy opóźnienie przekroczy 14 dni kalendarzowych - do odstąpienia od niniejszej umowy i przedwstępnej umowy sprzedaży bez jakiegokolwiek dodatkowego wezwania”* również

przewiduje rozwiązanie umowy bez wezwania konsumenta do spełnienia świadczenia w określonym terminie w razie uchybienia terminu. Tak więc pomimo różnic w sformułowaniu treści, postanowienia te wywołują te same skutki prawne co przytoczone wyżej postanowienia z Rejestru a w związku z tym są tożsame z cytowanymi wyżej klauzulami niedozwolonymi.

Tym samym, uprawdopodobniono, iż wymienione w punkcie I sentencji niniejszej decyzji postanowienia mieszczą się w hipotezach klauzul wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

- § 2 ust.3 – w klauzulach zamieszczonych pod numerami: 155, 227, 234, 852 i 1439;
- § 4 ust.3 - w klauzulach zamieszczonych pod numerami: 885, 1385 i 1498;
- § 5 ust.6 - w klauzuli zamieszczonej pod numerem: 1350;
- § 6 ust.2 - w klauzulach zamieszczonych pod numerami: 234, 852 i 1439.

8. Stosownie do art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy *o ochronie (...)* stosowanie postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Mówiąc o „zbiorowym interesie konsumentów” należy zaznaczyć, iż ustawa *o ochronie (...)* nie podaje jego definicji, wskazując jednak w art. 24 ust. 3, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. O tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem często lub nawet powszechnie stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy. W niniejszej sprawie bez wątplenia mamy do czynienia z naruszeniem praw licznej grupy konsumentów, nie tylko tych będących klientami MKM Investment Sp. z o.o., ale i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć z nią umowę dotyczącą nabycia nieruchomości.

Tak więc, w rozpatrywanym stanie faktycznym zachowanie Spółki nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz mamy do czynienia z naruszonymi uprawnieniami określonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej grupy obecnych i przyszłych kontrahentów przedsiębiorcy.

9. Zgodnie z art. 28 ust.1 ustawy *o ochronie (...)*, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione - na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania z urzędu – że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 tej ustawy, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań. Taka sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie, ponieważ Spółka zobowiązała się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia wzmiankowanym naruszeniom, w zakresie wskazanym przez Prezesa Urzędu [patrz: pkt 4. uzasadnienia niniejszej decyzji], w tym zmiany postanowienia § 5 ust.6 Umowy którego nową wersję przedstawiła Prezesowi Urzędu. Zakres zobowiązania obejmuje zarówno usunięcie/zmianę zakwestionowanych postanowień w nowo podpisywanych umowach, jak i aktualnie obowiązujących. Oznacza to konieczność aneksowania wszystkich umów istniejących w obrocie prawnym bądź przynajmniej podjęcia przez przedsiębiorcę udokumentowanych działań zmierzających do zmiany wcześniej zawartych umów, polegających na przedstawieniu wszystkim kontrahentom aneksów zawierających zmiany..

Stosownie do art. 28 ust.2 w decyzji, o której mowa w ust.1, Prezes Urzędu może także określić termin wykonania tych zobowiązań,

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w pkt I sentencji decyzji.

10. Zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy *o ochronie (...)* Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek złożenia w wyznaczonym w sentencji decyzji terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

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

11. Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy *o ochronie (...)*, 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 Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów we Wrocławiu.

Z up. Prezesa UOKiK
Dyrektor Del. we Wrocławiu
Zbigniew Jurczyk

Otrzymuje:
MKM Investment Sp. zo.o.
ul. Oleśnicka 6/1
50-320 Wrocław