



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
DELEGATURA UOKiK W GDAŃSKU**

---

**RGD.61-14/10/JM**

Gdańsk, dnia 30 listopada 2010r.

**DECYZJA NR RGD.13/2010**

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 oraz stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 ze zmianami) i § 5 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. Nr 107, poz. 887), w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu, przeciwko przedsiębiorcy: INPRO SA z siedzibą w Gdańsku, w sprawie stosowania we wzorcu umownym o nazwie „Umowa nr .../WS/10 ”

następujących postanowień, o treści:

1. *„Powierzchnia oraz rozkład lokalu mogą ulec nieznacznej zmianie w stosunku do szkicu lokalu przedstawionego w załączniku nr 4 oraz w projekcie technicznym. Powierzchnia całkowita lokalu zostanie ustalona ostatecznie na podstawie pomiarów powykonawczych dokonanych zgodnie z normą PN-70B-02365. Powierzchnia mieszkania będzie liczona w stanie surowym, bez uwzględnienia oblicowania (okładziny lub wyprawy) nie stanowiącego części konstrukcyjnej danej przegrody. Jeżeli różnica w powierzchni lokalu będzie większa niż 3% i wielkość tej różnicy ponad 3% nie będzie wynikała ze zmian aranżacyjnych a inwestor zażąda wpłaty środków z tytułu różnicy w powierzchni Kupującemu będzie przysługiwało prawo do rozwiązania niniejszej umowy z którego będzie mógł skorzystać w terminie 14 dni od daty powiadomienia go o wyniku pomiaru w takim przypadku Inwestor zwróci Kupującemu zapłacone przez niego zaliczki w nominalnej wysokości w terminie 30 dni od doręczenia inwestorowi oświadczenia Kupującego o rozwiązaniu umowy, a stronom nie będą przysługiwały wzajemne żadne roszczenia. W przypadku wystąpienia różnicy powierzchni cena lokalu zostanie odpowiednio skorygowana, zaś rozliczenie tej korekty nastąpi przy rozliczeniu końcowym lokalu. Korekta ceny polegać będzie na pomnożeniu różnicy powierzchni i ceny jednego metra kwadratowego z dnia podpisania umowy z zastrzeżeniem § 6 ust.1 a z tym ustaleniem, że wzrost powyżej ceny z powyższego tytułu nie może być wyższy niż 3%.*

---

**80-824 GDAŃSK, UL. PODWALE PRZEDMIEJSKIE 30**

**TEL./FAX (058) 346-29-32, 346-29-33, 301-51-75**

**E-MAIL: GDANSK@UOKIK.GOV.PL**

2. „Przeniesienie przez Kupującego praw z niniejszej umowy na osobę trzecią nastąpić może jedynie za zgodą Inwestora poprzez zawarcie umowy cesji w formie i treści akceptowanej przez Inwestora.[...]”,
3. „Jeżeli Inwestor odstępuje od umowy na skutek okoliczności zależnych od Kupującego, Kupujący jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Inwestora kary umownej w wysokości odpowiadającej 5% łącznej wstępnej ceny brutto o której mowa w § 6 ust. 2, którą Inwestor ma prawo potrącić z wpłaconych zaliczek. W tym przypadku kupującemu przysługuje zwrot wpłaconych kwot w ich wysokości nominalnej w złotych polskich poza kwotą stanowiącą 5% łącznej wstępnej ceny brutto o której mowa w § 6 ust. 2 która Inwestor zatrzyma tytułem kary umownej, w terminie 3 miesięcy od dnia doręczenia Kupującemu oświadczenia o odstąpieniu od umowy.”

w wyniku którego uprawdopodobniono, iż ww. przedsiębiorca stosuje praktykę o jakiej mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 i w związku ze zobowiązaniem się przedsiębiorcy do podjęcia działań zmierzających do zaniechania naruszenia zbiorowych interesów konsumentów poprzez eliminację kwestionowanych postanowień umownych, nakłada się na przedsiębiorcę obowiązek wykonania tego zobowiązania, w terminie miesiąca od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji, poprzez zmianę umów istniejących już w obrocie prawnym i będących w trakcie wykonywania w drodze przedstawienia stronom umów będących konsumentami propozycji zawarcia aneksów do umów oraz zawieranie umów z nowymi klientami w oparciu o nowo opracowany wzorzec umowny, nie zawierający zakwestionowanych zapisów.

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 oraz stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 ze zmianą) i § 5 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. Nr 107, poz. 887), Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zobowiązuje przedsiębiorcę do złożenia sprawozdania o wykonaniu zobowiązania, o którym mowa w punkcie I niniejszej decyzji, w terminie do dnia 17 stycznia 2011 r.

III. Na podstawie art.105 § 1 kpa w związku z art. 83 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 ze zmianą) i § 5 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. Nr 107, poz. 887), w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu, przeciwko przedsiębiorcy: INPRO SA z siedzibą w Gdańsku, **umarza się** postępowanie w sprawie stosowania przez w/w przedsiębiorcę praktyki o jakiej mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu we wzorcu umownym o nazwie „Umowa nr ../WS/10 ” następujących postanowień:

1.„Ciężary i ryzyka związane z lokalem przechodzą na Kupującego z chwilą dokonania odbioru, a jeżeli Kupujący nie dokonuje odbioru w wyznaczonym terminie – z chwilą , w której odbiór powinien zostać dokonany. W szczególności od terminu o którym

*mowa w zdaniu poprzednim obciążają go wszelkie koszty związane z eksploatacją Lokalu t.j. ogrzewania, poboru energii elektrycznej i wody, sprzątnia ochrony i zarządu nieruchomością wspólną”*

*2. „Na pokrycie kosztów utrzymania i zarządu nieruchomością wspólną, kosztów ochrony ( o ile będzie sprawowana) oraz kosztów ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków oraz dostawy innych mediów do lokalu i ewentualnego pomieszczenia przynależnego (o ile wchodzi ono w skład przedmiotu umowy) Kupujący zobowiązuje się płacić zaliczki miesięczne w wysokości ustalonej przez Inwestora na podstawie przewidywanych lub ponoszonych przez niego z tego tytułu kosztów. Zaliczki o których mowa będą płacone za okres od dnia wydania lokalu, a jeżeli został sporządzony protokół, o którym mowa w ust.3, od dnia sporządzenia tego protokołu. [...]”*

## **UZASADNIENIE**

W roku 2010 Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej Prezesem UOKiK lub organem antymonopolowym) przeprowadził badanie rynku usług deweloperskich. W ramach prowadzonych badań Delegatura UOKiK w Gdańsku poddała analizie wzorce umowne stosowane w obrocie konsumenckim przez przedsiębiorców działających na terenie Trójmiasta (Gdańsk, Sopot, Gdynia).

W toku badania Prezes Urzędu ustalił, iż przedsiębiorca INPRO Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku (zwana dalej INPRO), we wzorcach umownych pod nazwą: „Umowa nr / /WS/10” stosuje postanowienia, których treści można uznać za tożsame z postanowieniami wzorców umownych, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o których mowa w art. 479<sup>45</sup> kodeksu postępowania cywilnego (zwanego dalej Rejestrem).

W związku z powyższym, postanowieniem nr 194 z dnia 12 października 2010r. – wszczęte zostało z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez przedsiębiorstwo INPRO Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, zdefiniowanej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z 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 (...) lub ustawą antymonopolową] polegającej na umieszczeniu we wzorcach umownych pn. „Umowa nr / /WS/10” (zw. dalej także „Umowa”) postanowień, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym stanowi art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego. W toku postępowania, Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały z przeprowadzonej wcześniej kontroli wzorców umownych.

Odnosząc się do zarzutów postawionych w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, przedsiębiorca pismem z dnia 25 października 2010 r. ustosunkował się do zarzutów zawartych w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania występując jednocześnie z wnioskiem o wydanie decyzji w trybie art. 28 ustawy o ochronie (...) oraz zobowiązując się do zmiany treści zakwestionowanych postanowień umownych.

### **Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:**

INPRO SA została zarejestrowana w KRS pod nr 0000306071. W zakresie działania przedsiębiorcy jest m.in. budownictwo i obsługa nieruchomości.

W kontaktach z klientami przedsiębiorca posługuje się projektami umów, które następnie konsumenci podpisują chcąc skorzystać z usług /oferty/ tego przedsiębiorcy. Projekty umów przedstawiane konsumentom, przygotowane z góry przed zawarciem umowy, zawierają gotowe jednolite postanowienia, wpisywane następnie do konkretnych umów podpisanych z klientami, stanowiąc tym samym wzorzec umowy w rozumieniu art. 384 § 1 k.c.

Stosowane przez przedsiębiorcę, projekty wzorców umownych pod nazwą „Umowa nr \_/\_/WS/10 ” zawierają między innymi następujące postanowienia,

- ✓ *Powierzchnia oraz rozkład lokalu mogą ulec nieznaczącej zmianie w stosunku do szkicu lokalu przedstawionego w załączniku nr 4 oraz w projekcie technicznym. Powierzchnia całkowita lokalu zostanie ustalona ostatecznie na podstawie pomiarów powykonawczych dokonanych zgodnie z normą PN-70B-02365. Powierzchnia mieszkania będzie liczona w stanie surowym, bez uwzględnienia oblicowania (okładziny lub wyprawy) nie stanowiącego części konstrukcyjnej danej przegrody. Jeżeli różnica w powierzchni lokalu będzie większa niż 3% i wielkość tej różnicy ponad 3% nie będzie wynikała ze zmian aranżacyjnych a inwestor zażąda wpłaty środków z tytułu różnicy w powierzchni Kupującemu będzie przysługiwało prawo do rozwiązania niniejszej umowy z którego będzie mógł skorzystać w terminie 14 dni od daty powiadomienia go o wyniku pomiaru w takim przypadku Inwestor zwróci Kupującemu zapłacone przez niego zaliczki w nominalnej wysokości w terminie 30 dni od doręczenia inwestorowi oświadczenia Kupującego o rozwiązaniu umowy, a stronom nie będą przysługiwały wzajemne żadne roszczenia. W przypadku wystąpienia różnicy powierzchni cena lokalu zostanie odpowiednio skorygowana, zaś rozliczenie tej korekty nastąpi przy rozliczeniu końcowym lokalu. Korekta ceny polegać będzie na pomnożeniu różnicy powierzchni i ceny jednego metra kwadratowego z dnia podpisania umowy z zastrzeżeniem § 6 ust.1 a z tym ustaleniem, że wzrost powyżej ceny z powyższego tytułu nie może być wyższy niż 3%.*
- ✓ *„Ciężary i ryzyka związane z lokalem przechodzą na Kupującego z chwilą dokonania odbioru, a jeżeli Kupujący nie dokonuje odbioru w wyznaczonym terminie – z chwilą , w której odbiór powinien zostać dokonany. W szczególności od terminu o którym mowa w zdaniu poprzednim obciążają go wszelkie koszty związane z eksploatacją Lokalu t.j. ogrzewania, poboru energii elektrycznej i wody, sprzątnia ochrony i zarządu nieruchomością wspólną”*
- ✓ *Na pokrycie kosztów utrzymania i zarządu nieruchomością wspólną, kosztów ochrony ( o ile będzie sprawowana) oraz kosztów ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków oraz dostawy innych mediów do lokalu i ewentualnego pomieszczenia przynależnego (o ile wchodzi ono w skład przedmiotu umowy) Kupujący zobowiązuje się płacić zaliczki miesięczne w wysokości ustalonej przez Inwestora na podstawie przewidywanych lub ponoszonych przez niego z tego tytułu kosztów. Zaliczki o których mowa będą płacone za okres od dnia wydania lokalu, a jeżeli został sporządzony protokół, o którym mowa w ust.3, od dnia sporządzenia tego protokołu. [...]” ,*

- ✓ *Przeniesienie przez Kupującego praw z niniejszej umowy na osobę trzecią nastąpić może jedynie za zgodą Inwestora poprzez zawarcie umowy cesji w formie i treści akceptowanej przez Inwestora.[...]*”,
- ✓ *„Jeżeli Inwestor odstępuje od umowy na skutek okoliczności zależnych od Kupującego, Kupujący jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Inwestora kary umownej w wysokości odpowiadającej 5% łącznej wstępnej ceny brutto o której mowa w § 6 ust. 2, którą Inwestor ma prawo potrącić z wpłaconych zaliczek. W tym przypadku kupującemu przysługuje zwrot wpłaconych kwot w ich wysokości nominalnej w złotych polskich poza kwotą stanowiącą 5% łącznej wstępnej ceny brutto o której mowa w § 6 ust. 2 która Inwestor zatrzyma tytułem kary umownej, w terminie 3 miesięcy od dnia doręczenia Kupującemu oświadczenia o odstąpieniu od umowy.”*

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

Aby rozstrzygnąć sprawę w oparciu o przepisy ustawy o ochronie (...) niezbędnym jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Wykazanie tej okoliczności, upoważnia dopiero Prezesa UOKiK do realizacji celu ustawy, którym zgodnie z jej art. 1 ust 1, jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów.

W ocenie Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się i dotyczy ochrony interesu szerszej grupy konsumentów, którzy są lub mogą być klientami Spółki.

Skarżonemu przedsiębiorcy przedstawiono zarzuty naruszenia art. 24 ust 1 ustawy o ochronie (...), który stanowi iż, *„Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.”* Zgodnie z ust. 2 tegoż artykułu *„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. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego. (...).”*

Aby działania przedsiębiorcy - w tym przypadku Spółki INPRO - mogły zostać uznane za sprzeczne z powołanym wyżej przepisem art. 24 ustawy antymonopolowej, winny spełniać łącznie następujące przesłanki: ujawniać się w obrocie konsumenckim, stanowić działanie bezprawne, naruszać zbiorowy interes konsumentów

Zgodnie z art. 4 pkt 11 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i art. 22<sup>1</sup>k.c. za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej nie związanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Niekwestionowana przez uczestnika postępowania okoliczność zawierania umów sprzedaży lokalu mieszkalnego z osobami fizycznymi, na potrzeby zaspokojenia ich potrzeb bytowych i mieszkaniowych, jednoznacznie potwierdza fakt spełnienia pierwszej z przesłanek powołanego wyżej przepisu ustawy antymonopolowej.

Analizując drugą ze wskazanych wyżej przesłanek, odnoszącej się do bezprawności działań przedsiębiorcy, przez co rozumie się takie jego zachowania na rynku, które są

sprzeczne z przepisami prawa, należy wskazać, iż Spółce INPRO postawiony został zarzut naruszenia art. 24 ust 1 i 2 ustawy o ochronie (...) poprzez stosowanie w umowach zawieranych z konsumentami postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego.

Zakaz stosowania postanowień wpisanych do Rejestru dotyczy nie tylko tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, lecz również innych przedsiębiorców.

Art. 479<sup>43</sup> 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. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w ww. Rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego.

Wpis do Rejestru 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. 479<sup>45</sup> § 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.o.k.ik. 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 u.o.k.ik. znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)*”.

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

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane w niniejszym postępowaniu, postanowienia wzorców umownych o nazwie „Umowa nr \_/\_/WS/10” stosowane przez Spółkę INPRO są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanymi do Rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, pod pozycjami np.: 1540; 1501; 919; 510; 1885; 1066

Po **pierwsze**, postanowienia, o treści: – „*Powierzchnia oraz rozkład lokalu mogą ulec nieznaczącej zmianie w stosunku do szkicu lokalu przedstawionego w załączniku nr 4 oraz w projekcie technicznym. Powierzchnia całkowita lokalu zostanie ustalona ostatecznie na podstawie pomiarów powykonawczych dokonanych zgodnie z normą PN-70B-02365.*

*Powierzchnia mieszkania będzie liczona w stanie surowym, bez uwzględnienia obliczania (okładziny lub wyprawy) nie stanowiącego części konstrukcyjnej danej przegrody. Jeżeli różnica w powierzchni lokalu będzie większa niż 3% i wielkość tej różnicy ponad 3% nie będzie wynikała ze zmian aranżacyjnych a inwestor zażąda wpłaty środków z tytułu różnicy w powierzchni Kupującemu będzie przysługiwało prawo do rozwiązania niniejszej umowy z którego będzie mógł skorzystać w terminie 14 dni od daty powiadomienia go o wyniku pomiaru w takim przypadku Inwestor zwróci Kupującemu zapłacone przez niego zaliczki w nominalnej wysokości w terminie 30 dni od doręczenia inwestorowi oświadczenia Kupującego o rozwiązaniu umowy, a stronom nie będą przysługiwały wzajemne żadne roszczenia. W przypadku wystąpienia różnicy powierzchni cena lokalu zostanie odpowiednio skorygowana, zaś rozliczenie tej korekty nastąpi przy rozliczeniu końcowym lokalu. Korekta ceny polegać będzie na pomnożeniu różnicy powierzchni i ceny jednego metra kwadratowego z dnia podpisania umowy z zastrzeżeniem § 6 ust.1 a z tym ustaleniem, że wzrost powyżej ceny z powyższego tytułu nie może być wyższy niż 3%. należy uznać za tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru pod pozycją 1540, uznana uprzednio wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, z dnia 12 listopada 2007r. (sygn. akt XVII AmC 108/07), za niedozwolone postanowienia umowne. W wyroku tym SOKiK uznał za niedozwolone, postanowienia umowne o treści: „Strony zgodnie oświadczają, że: - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr... po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 niniejszej umowy nie będzie przekraczać 3%, przez co strony rozumieją zarówno zmniejszenie, jak i zwiększenie powierzchni, to cena za lokal mieszkalny określona w par. 3 pkt 1 lit. a) nie ulegnie zmianie, - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego, po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 nin. umowy będzie przekraczać 3% to cena za mieszkanie zostanie wyliczona jako stosunek ceny powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/, opisanego w par. 2 pkt 1 i powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/ po dokonany obmiarze.”. W uzasadnieniu do wyroku Sąd stwierdził, iż postanowienie to uprawnia kontrahenta konsumenta do zmiany ceny lokalu mieszkalnego, po zawarciu umowy, nie uprawniając w takim przypadku konsumenta do odstąpienia od umowy, co stanowi naruszenie art. 385<sup>3</sup> pkt 20 kc.*

Dodatkowo Sąd wskazał, że postanowienie o tej treści zobowiązuje klienta do zaakceptowania faktu, iż powierzchnia zakupionego lokalu jest inna od powierzchni przewidzianej w umowie. Zdaniem Sądu, ustalony próg 3% jest określony za zbyt wysokim poziomie, gdyż biorąc pod uwagę możliwości współczesnej techniki budowlanej wybudowanie lokalu, którego powierzchnia będzie do 3% inna od pierwotnie zaplanowanej jest „niczym nie uzasadniona za względów technicznych. Pozwany powinien wywiązać się ze swego zobowiązania i zrealizować inwestycję zgodnie z projektem”. (podkreślenie Prezesa UOKiK).

Treść postanowienia stosowanego przez Spółkę INPRO przewiduje, iż powierzchnia lokalu mieszkalnego może ulec zmianie. Wprawdzie przedsiębiorca przyznał konsumentom prawo do odstąpienia do umowy ale tylko wówczas, gdy zmiana powierzchni, a tym samym i ceny lokalu przewyższy ustalony próg 3%, Natomiast w przypadku zmiany metrażu mieszkania do 3% mimo, iż skutkować to może także zmianą ceny, w tym jej zwiększeniem, klienci przedsiębiorcy nie są uprawnieni do odstąpienia od umowy z tego tytułu. Z tych też względów Prezes Urzędu uznał wymienione zapisy za tożsame, czego

nie naruszają odmienności wynikające z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotach porównywanych klauzul.

Po **drugie**, postanowienie, o treści: – *„Przeniesienie przez Kupującego praw z niniejszej umowy na osobę trzecią nastąpić może jedynie za zgodą Inwestora poprzez zawarcie umowy cesji w formie i treści akceptowanej przez Inwestora.[...]”*, zdaniem Prezesa Urzędu tożsame jest z klauzulą umieszczoną w rejestrze pod pozycją 1501.

Wyrokiem Sądu z dnia 17 października 2006r. (sygn. akt XVII AmC 122/05), za niedozwolone zostało uznanie postanowienie o treści: *„Nabywca może dokonać przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy za zgodą spółki.”*. W uzasadnieniu orzeczenia Sądu wskazał, że uzależnienie prawa konsumenta do dokonania przelewu wierzytelności od wyrażenia zgody przez przedsiębiorcę wiąże się z wykorzystaniem przez niego jego przewagi kontraktowej. Zdaniem Sądu takie zastrzeżenie dopuszczalne jest w umowach zawieranych przez dwa równorzędne podmioty, natomiast w przypadku umów zawieranych przez profesjonalnie działającego przedsiębiorcę z konsumentem, przy użyciu wzorca umownego, zastosowanie takiego postanowienia jest działaniem sprzecznym z dobrymi obyczajami i rażąco naruszającym interesy konsumenta.

Mając na uwadze powyższe przyjąć należy, że porównywane postanowienia wywołują identyczne skutki prawne dla konsumentów, warunkują bowiem prawa klienta do przelewu wierzytelności od decyzji/zgody przedsiębiorcy.

Po **trzecie**, postanowienie o treści: - *„Jeżeli Inwestor odstępuje od umowy na skutek okoliczności zależnych od Kupującego, Kupujący jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Inwestora kary umownej w wysokości odpowiadającej 5% łącznej wstępnej ceny brutto o której mowa w § 6 ust. 2, którą Inwestor ma prawo potrącić z wpłaconych zaliczek. W tym przypadku kupującemu przysługuje zwrot wpłaconych kwot w ich wysokości nominalnej w złotych polskich poza kwotą stanowiącą 5% łącznej wstępnej ceny brutto o której mowa w § 6 ust. 2 która Inwestor zatrzyma tytułem kary umownej, w terminie 3 miesięcy od dnia doręczenia Kupującemu oświadczenia o odstąpieniu od umowy.”*, zdaniem Prezesa UOKiK jest tożsame z klauzulami umieszczonymi w rejestrze pod pozycjami 510,919,1066,1885.

Wyrokiem z dnia 17 sierpnia 2006 roku (sygn.akt XVII AmC 100/05) SOKiK uznał za niedozwolone, podobne w skutkach, postanowienie umowne o treści: *„W przypadku gdy winnym odstąpienia od umowy jest nabywca tj. w przypadkach opisanych w § 6 pkt 1 a,b,c, oraz 2 a, zobowiązany jest on dodatkowo do zapłacenia Frontonowi kary w wysokości 10% ceny lokali z dnia odstąpienia od umowy. Fronton ma prawo potrącenia przedmiotowej kary ze zwracanej kwoty zaliczek. W przypadku gdy odstąpienie następuje z przyczyn leżących po stronie nabywcy tj. w przypadkach opisanych w § 6 pkt 1 oraz 2a, zobowiązany jest on dodatkowo do zapłacenia Frontonowi kary w wysokości 5% ceny lokalu z dnia odstąpienia od umowy”*.

Uzasadniając wyrok SOKiK wskazał, że o abuzywności przedmiotowej klauzuli (wpisanej następnie pod poz. 919 Rejestru) przesądza między innymi to, że *„wysokość kary umownej, którą konsument obowiązany jest zapłacić w przypadku odstąpienia z jego winy od umowy nie została niczym uzasadniona i nie znajduje żadnego uzasadnienia ekonomicznego, zwłaszcza że (..) przedmiotem umowy jest budowa budynku i sprzedaż znajdujących się w nim lokali mieszkalnych o zbliżonym standardzie wykończenia, które pozwany może bez ponoszenia dodatkowych nakładów związanych z ich budową lub wykończeniem sprzedać następnemu klientowi”*.



Podobne stanowisko SOKiK wyraził w wyroku z dnia 13 czerwca 2005r. (Sygn. akt XVII AmC 20/04), będącym podstawą wpisu do Rejestru klauzuli o numerze 510, uznając, że pomimo, iż poniesienie szkody w konkretnym przypadku nie stanowi niezbędnej przesłanki dla domagania się zapłaty kary umownej (vide Uchwała SN z dnia 2003.11.06, sygn. III CZP 6 1/03, opubl. Biul. SN 2003/11/5), to w umowach z konsumentami, jej wysokość musi pozostawać we współmiernej wysokości do ponoszonej zwykle szkody.

Tym samym uznał, że wysokość kary umownej na poziomie 3,5% kosztu lokalu mieszkalnego jest nadmiernie wygórowana.

Również, w wyroku SOKiK z dnia 27.07.2009 r. sygn akt XVII AmC 335/09, będącym podstawą wpisu do rejestru klauzuli o numerze 1885, o treści: *„Strona z której winy doszło do odstąpienia od umowy obciążona zostanie na rzecz strony przeciwnej z tytułu niewykonania zobowiązania kwotą stanowiącą 5% łącznej ceny brutto przedmiotu umowy, która to kwota o ile nie zostanie zapłacona, może być potrącona ze świadczeń pieniężnych podlegających zwrotowi wskutek rozliczeń.”* Sąd, pomimo zapisu przewidującego podobną, dla obu stron umowy wysokość kar umownych uznał, iż wysokość kary umownej dla konsumenta - wynosząca 5% wartości umowy, jest zbyt wysoka i wygórowana. Podobnie uznano też w wyroku z dnia 20.12.2006 roku, w sprawie o sygn. akt XVII AmC 17/06, (nr wpisu 1066).

Z tych też względów Prezes Urzędu – pomimo odmienności wynikającej z różnic w użytych sformułowaniach i zwrotach - uznaje zapisy cytowanego wyżej postanowienia wzorca umowy stosowanego przez INPRO, uprawniającego Inwestora – w przypadku niewykonania umowy przez Kupującego, bądź odstąpienia przez Inwestora od umowy z przyczyn leżących po stronie Kupującego – do zwrotu wniesionych wpłat w kwocie pomniejszonej tytułem kary umownej o 5% ceny za tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru pod numerem 919.1066,1885

Reasumując uznać należy, iż kwestionowane postanowienia, zawarte we wzorcach „Umowa nr \_/\_/WS/10” mieszczą się w hipotezach wymienionych klauzul wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów ma miejsce wtedy, gdy działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów jako zbiorowości, to jest, sytuacji gdy skierowane jest nie tylko do wyodrębnionej indywidualnie grupy konsumentów, lecz szerszego nieograniczonego liczbowo kręgu osób, do których dotarła i dotrzeć może oferta przedsiębiorcy. W rozpatrywanej sprawie wyżej wymienione warunki zostały spełnione. Oferta usług deweloperskich zawierająca niedozwolone klauzule adresowana jest bowiem przez Spółkę, nie do ściśle zindywidualizowanego konkretnego konsumenta lecz do z góry nieokreślonej, niemożliwej do zidentyfikowania liczby kontrahentów – konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna.

Skoro zatem kwestionowane zapisy wzorca umowy są tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, to posługiwanie się nimi w obrocie konsumenckim zgodnie z treścią art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów uznać należy za działanie bezprawne, stanowiące praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazać zaniechanie jej stosowania.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie (...), jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione, na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych we wniosku lub będących podstawą wszczęcia postępowania z urzędu, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

Równocześnie, w decyzji, o której mowa wyżej, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę lub związek przedsiębiorców, obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji przyjętych zobowiązań (art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie [...]).

Jak wykazano wcześniej, w okolicznościach przedmiotowej sprawy zostało uprawdopodobnione, że INPRO SA z siedzibą w Gdańsku stosuje praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy antymonopolowej. Jednocześnie przedsiębiorca zobowiązał się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, poprzez przedstawienie stronom umów będących konsumentami propozycji zawarcia aneksów do umów oraz zawieranie umów z nowymi klientami w oparciu o nowo opracowany wzorzec umowny, nie zawierający zakwestionowanych zapisów.

W ocenie Prezesa Urzędu podjęte zobowiązanie w sposób wystarczający zabezpiecza i chroni interesy konsumentów.

Biorąc pod uwagę wymienione okoliczności orzeczono, jak w pkt I sentencji.

Ponadto, organ antymonopolowy, w oparciu o zapis art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie (...) wyznaczył termin przekazania informacji o wykonaniu zobowiązania do dnia 17 stycznia 2011 r.

Mając to na uwadze orzeczono, jak w pkt II sentencji.

Przedmiotem prowadzonego przez Prezesa Urzędu postępowania było również rozstrzygnięcie, czy w okolicznościach stanu faktycznego sprawy znajduje uzasadnienie zarzut stosowania przez INPRO SA praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów z art. 24 poprzez stosowanie zapisów umownych o treści: *„Ciężary i ryzyka związane z lokalem przechodzą na Kupującego z chwilą dokonania odbioru, a jeżeli Kupujący nie dokonuje odbioru w wyznaczonym terminie – z chwilą, w której odbiór powinien zostać dokonany. W szczególności od terminu o którym mowa w zdaniu poprzednim obciążają go wszelkie koszty związane z eksploatacją Lokalu t.j. ogrzewania, poboru energii elektrycznej i wody, sprzątania ochrony i zarządu nieruchomością wspólną”, jak też zapisu o treści: „Na pokrycie kosztów utrzymania i zarządu nieruchomością wspólną, kosztów ochrony (o ile będzie sprawowana) oraz kosztów ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków oraz dostawy innych mediów do lokalu i ewentualnego pomieszczenia przynależnego (o ile wchodzi ono w skład przedmiotu umowy) Kupujący zobowiązuje się płacić zaliczki miesięczne w wysokości ustalonej przez Inwestora na podstawie przewidywanych lub ponoszonych przez niego z tego tytułu kosztów. Zaliczki o których*

mowa będą płacone za okres od dnia wydania lokalu, a jeżeli został sporządzony protokół, o którym mowa w ust.3, od dnia sporządzenia tego protokołu. [...]". których treść mogła rodzić domniemanie tożsamości z treściami klauzul wpisanych do rejestru postanowień niedozwolonych pod poz. **1643** i **1732**.

Wyrokiem wydanym w dniu 24 marca 2009r., (sygn. akt XVII AmC 322/08) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone, postanowienie umowne o treści: *"Kupujący zobowiązuje się ponieść koszty związane z administracją i eksploatacją budynku oraz koszty administracji i utrzymania urządzeń wspólnych budynku i nieruchomości gruntowej (...) w wysokości proporcjonalnej do udziału Kupującego w nieruchomości wspólnej, zgodnie z ustawą o własności lokalu"*.

Z kolei wyrokiem z dnia 31 sierpnia 2009r. (sygn. akt XVII AmC 344/09), za niedozwolone zostało uznane postanowienie o treści *"Zawarcie Umowy Przynależonej w formie aktu notarialnego nastąpi po całkowitej zapłacie przez Kupującego Ceny Brutto określonej w niniejszej Umowie oraz po uprzednim, odpowiednim uiszczeniu kosztów o których mowa w punktach 10.2 oraz 10.3 niniejszej Umowy, w terminie nie dłuższym niż 6 (sześć) miesięcy od daty uzyskania przez Wykonawcę pozwolenia na użytkowanie."* Przy czym z treści wyroku wynika, że koszty, o których tam mowa obejmują koszty *"eksploatacji nieruchomości wspólnej"*. W uzasadnieniu tego wyroku Sąd stwierdził, że zapis ten *"sprzeczny jest z przepisem art. 12 i 13 ustawy o własności lokali, nakładającej obowiązek pokrywania należności związanych z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości na właścicieli tych lokali."*

Oba wskazane wyroki są prawomocne, a zacytowane wyżej postanowienia zostały wpisane do rejestru postanowień niedozwolonych odpowiednio pod pozycjami **1643** i **1732**.

Wyniki analizy porównawczej postanowienia wpisanego do Rejestru pod poz. 1643 z postanowieniami wzorca umowy, zakwestionowanymi przez Prezesa UOKiK prowadzą jednak do wniosku, że obie klauzule nie mogą zostać uznane za tożsame. Należy bowiem zważyć, że w odniesieniu do klauzuli umieszczonej w Rejestrze pod poz. 1643 Sąd, orzekając o jej abuzywności, wskazał jednocześnie, że postanowienie to nie ma samodzielnego znaczenia i musi być oceniane w kontekście innej klauzuli wpisanej do pod numerem 1642 o treści: *"Sprzedający zobowiązuje się odpłatnie prowadzić na koszt Kupującego zarząd i administrację przedmiotowej nieruchomości (budynku i gruntu), począwszy od dnia przekazania lokalu Kupującemu do użytkowania oraz przez okres 36 miesięcy od momentu ustanowienia odrębnej własności dla ostatniego lokalu mieszkalnego na osiedlu Chabrowym 2 etap. Powyższe obowiązki Sprzedający może przenieść na osobę trzecią."* Uzasadniając wyrok z dnia 24 marca 2009r. (sygn. akt XVII AmC) Sąd wywiódł, że postanowienie to kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy, bowiem *"poprzez treść zakwestionowanego postanowienia pozwany zastrzega sobie niczym nieuzasadnione uprawnienie do sprawowania zarządu nad nieruchomością, którą zbył na rzecz swoich klientów."* Tak więc o abuzywności tego postanowienia przesądza przede wszystkim przyznanie sobie przez dewelopera prawa do zarządu nieruchomością nawet w okresie 36 miesięcy od momentu ustanowienia odrębnej własności dla ostatniego lokalu, podczas gdy z chwilą przeniesienia własności lokali na konsumentów tworzą oni wspólnotę mieszkaniową, która jest uprawniona do nawiązywania stosunków z zarządcą na zasadzie dobrowolności. Dlatego też, w sytuacji gdy przedsiębiorca INPRO, w analizowanym i badanym wzorcu umowy nie przyznał sobie identycznych, czy też podobnych uprawnień, jak te których mowa w klauzuli o numerze 1642, to z uwagi na niesamodzielną charakter klauzuli wskazywanej przez Prezesa UOKiK, nie ma uzasadnionych podstaw do dowodzenia tożsamości i

identyczności powołanych wyżej zapisów wzorca umowy, z klauzulą wpisaną do rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod numerem 1643.

Odnosząc się natomiast do oceny tożsamości analizowanych postanowień wzorca umowy INPRO z klauzulą wpisaną do rejestru pod numerem 1732, stwierdzić należy, iż treść tych postanowień dotyczy wprawdzie kosztów związanych z korzystaniem z nieruchomości wspólnej, jednakże tylko w zakresie określonego tamże związku pomiędzy możliwością zawarcia umowy przyrzeczonej i zapłaty tychże kosztów. Istotą zapisu jest więc uzależnienie zawarcia umowy przyrzeczonej od całkowitego uiszczenia ceny zakupu nieruchomości oraz po uiszczeniu innych kosztów (eksploatacji nieruchomości wspólnej). Rzecz nie dotyczy więc zasadności ponoszenia kosztów eksploatacji przez przyszłych właścicieli lokali, tylko przymusowego zobowiązania ich do rozliczania się z przedsiębiorcą z tytułu tych kosztów i powiązania tego rozliczenia z możliwością uzyskania tytułu własności do zajmowanych lokali. Co prawda, w uzasadnieniu do wyroku odnoszącego się do tej klauzuli umieszczono wywód kwestionujący prawo dewelopera do nakładania na konsumentów, nie będących jeszcze formalnie właścicielami odebranych lokali, obowiązku uiszczenia należności związanych z utrzymaniem części wspólnych, tym niemniej, w ocenie Prezesa UOKiK, nie sposób uznać za zasadne stanowiska, iż w sytuacji gdy konsument korzysta z lokalu przed formalnym przeniesieniem na niego prawa własności, to wyłącznie przedsiębiorca zobligowany jest do ponoszenia wszystkich i w całości kosztów związanych z korzystaniem przez takiego lokatora z nieruchomości, które staną się częściami wspólnymi.

Mając na uwadze wszystkie wymienione okoliczności nie można uznać więc, że treści postanowień wpisanych do rejestru klauzul niedozwolonych pod pozycjami 1643 i 1732 są tożsame z treściami postanowień, o brzmieniu: *„Ciężary i ryzyka związane z lokalem przechodzą na Kupującego z chwilą dokonania odbioru, a jeżeli Kupujący nie dokonuje odbioru w wyznaczonym terminie – z chwilą, w której odbiór powinien zostać dokonany. W szczególności od terminu o którym mowa w zdaniu poprzednim obciążają go wszelkie koszty związane z eksploatacją Lokalu t.j. ogrzewania, poboru energii elektrycznej i wody, sprzątnięcia ochrony i zarządu nieruchomością wspólną”*, jak też o treści: *„Na pokrycie kosztów utrzymania i zarządu nieruchomością wspólną, kosztów ochrony (o ile będzie sprawowana) oraz kosztów ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków oraz dostawy innych mediów do lokalu i ewentualnego pomieszczenia przynależnego (o ile wchodzi ono w skład przedmiotu umowy) Kupujący zobowiązuje się płacić zaliczki miesięczne w wysokości ustalonej przez Inwestora na podstawie przewidywanych lub ponoszonych przez niego z tego tytułu kosztów. Zaliczki o których mowa będą płacone za okres od dnia wydania lokalu, a jeżeli został sporządzony protokół, o którym mowa w ust.3, od dnia sporządzenia tego protokołu. [...]”*, kwestionowanych w postępowaniu prowadzonym przed Prezesem Urzędu.

Zgodnie z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w sprawach nie uregulowanych w tej ustawie, do postępowania przed Prezesem Urzędu stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Artykuł 105 k.p.a. stanowi natomiast, że organ administracji państwowej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania, gdy z jakiegokolwiek przyczyny stało się ono bezprzedmiotowe. Bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego oznacza, że brak jest któregoś z elementów materialnego stosunku prawnego, a wobec tego nie można wydać decyzji załatwiającej sprawę przez rozstrzygnięcie co do jej istoty. Zarzut naruszenia art. 24 ust.1 i 2 pkt.1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów wymaga udowodnienia, że postanowienie wzorca umownego stosowane przez przedsiębiorcę jest tożsame z postanowieniem wzorca umowy uznanego za niedozwolone i wpisane do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> kpc. Skoro, przesłanka ta nie ma miejsca w okolicznościach sprawy, brakuje elementu materialnoprawnego

warunkującego wydanie decyzji merytorycznej, a zatem postępowanie należy umorzyć jako bezprzedmiotowe na podstawie art. 105 §1 k.p.a, w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Na marginesie wyżej poczynionych rozważań wskazać jednak należy, że Prezes Urzędu rozstrzygając o umorzeniu postępowania w odniesieniu do dwóch z postawionych zarzutów nie przeprowadził oceny analizowanych wyżej postawień, zawartych we wzorcu umowy INPRO, pod kątem ich zgodności z art. 385<sup>1</sup>kc. Organ antymonopolowy orzekł wyłącznie to, iż postanowienia te nie są tożsame z postanowieniami umieszczonymi w rejestrze niedozwolonych postanowień umownych, pod pozycjami 1643 i 1732, co nie przesądza jeszcze o braku prawnych możliwości wystąpienia z pozwem o uznanie przedmiotowych klauzul za niedozwolone postanowienia umowne, bowiem ich treści, w wersji stosowanej w zakwestionowanym wzorcu, mogą nosić znamiona abuzywności. Stąd orzeczono, jak w **punkcie III** sentencji.

Stosownie do treści art. 81 ust 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w związku z art. 479<sup>28</sup> § 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 w Gdańsku.

Otrzymuje:

INPRO SA

ul. Opata Jacka Rybińskiego 8

80-320 Gdańsk