



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA W KRAKOWIE

RKR-61-40/13/DN-8/14

Kraków, dnia 22 kwietnia 2014 r.

DECYZJA Nr RKR-7/2014

Stosownie do treści przepisów art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) oraz § 2 pkt 4 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),

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

I.

Na podstawie art. 28 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.), po przeprowadzeniu, wszczętego z urzędu, postępowania pod zarzutem stosowania przez Przedsiębiorstwo Budownictwa i Obrotu Towarowego „FRONTON” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu, w obrocie z konsumentami, wzorców umów zawierających postanowienia, które zostały wpisane do rejestru postanowień uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. o treści:

1.

„Strona kupująca zobowiązuje się, że w akcie notarialnym obejmującym umowy przyrządzone a) wyrazi spółce pod firmą Przedsiębiorstwo Budownictwa i Obrotu Towarowego „Fronton” Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie zgodę na umieszczenie na elewacji wskazanego wyżej budynku wielolokalowego przy ul. Kamiennej oraz na terenie działek oznaczonych wstępnie jako A/3 i 59/13A, w miejscach wybranych przez tą Spółkę, reklam i tablic informacyjnych z zastrzeżeniem, że nie będą one ograniczać widoczności, nie będą zaciały, ani nie będą powodowały uciążliwego odbicia światła dla lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy.”

(wzorzec umowy o nazwie Akt notarialny - Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz przedwstępna umowa sprzedaży – dla inwestycji przy ul. Kamiennej 19B w Krakowie, rok 2012);

2.

„Strona kupująca oświadcza, że w umowie przyrządzonej:

a) wyrazi spółce pod firmą Przedsiębiorstwo Budownictwa i Obrotu Towarowego „Fronton” Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie zgodę na umieszczenie na elewacji wskazanego wyżej budynku wielolokalowego przy ul. Kamiennej 19B oraz na terenie działek o numerach 328/3 i 59/16, w miejscach wybranych przez tą Spółkę, reklam i tablic informacyjnych z zastrzeżeniem, że nie będą one ograniczać widoczności, nie będą zaciały, ani nie będą powodowały uciążliwego odbicia światła dla lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy.”

(wzorce umowy o nazwie:

- Umowa nr /K/2013 przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego;
- Akt notarialny – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz umowa sprzedaży – dla inwestycji przy ul. Kamiennej w Krakowie 19B rok 2012);

3.

„Strona kupująca oświadcza, że w akcie notarialnym obejmującym umowy przyrzeczone zobowiąże się, że w przypadku zbycia opisanego wyżej lokalu mieszkalnego albo udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego pod dowolnym tytułem prawnym (w tym również udziału we współwłasności lokalu mieszkalnego albo części udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego) nabywca tego lokalu albo udziału złoży oświadczenia, zaciągnie zobowiązania oraz udzieli zgód, o których mowa w ust. XV pkt 1 aktu.”

(wzorzec umowy o nazwie Akt notarialny - Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz przedwstępna umowa sprzedaży – dla inwestycji przy ul. Kamiennej 19B w Krakowie, rok 2012);

4.

„(...) Każda ze stron zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia drugiej strony o zmianie adresu wskazanego w umowie, w tym adresów dla doręczeń, pod rygorem uznania za prawidłowo doręczoną korespondencję kierowaną na adres dotychczasowy.”

(wzorce umowy o nazwie:

- Akt notarialny - Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz przedwstępna umowa sprzedaży – dla inwestycji przy ul. Kamiennej 19B w Krakowie, rok 2012;*
- Akt notarialny – Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału w lokalu garażowym – dla inwestycji przy ul. Fredry w Krakowie, rok 2013);*

5.

„Strona kupująca potwierdza, że treść niniejszej umowy została z nią indywidualnie uzgodniona to jest została przez nią przyjęta bez uwag lub zmieniona w trybie negocjacji Stron, a jej postanowienia są dla niej zrozumiałe i jednoznaczne.”

(wzorce umowy o nazwie:

- Akt notarialny - Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz przedwstępna umowa sprzedaży – dla inwestycji przy ul. Kamiennej 19B w Krakowie, rok 2012;*
- Akt notarialny – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz umowa sprzedaży – dla inwestycji przy ul. Kamiennej 19B w Krakowie rok 2012);*

6.

„W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług w zakresie budownictwa mieszkaniowego, wynoszącej – według stanu na dzień zawierania niniejszej umowy – 8% przy sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z gruntem, Fronton zastrzega sobie prawo doliczenia do ceny lokalu podatku od towarów i usług według obowiązującej stawki tego podatku.”

(wzorzec umowy o nazwie Umowa nr /K/2013 przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego);

7.

Cena nie obejmuje opłat notarialnych, skarbowych i sądowych, które w całości poniesie Nabywca, w związku z wyodrębnieniem i przeniesieniem na niego prawa własności lokalu.”

(wzorzec umowy o nazwie Umowa nr /K/2013 przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego);

8.

„Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy przenoszącej własność ponosi strona nabywająca.”

(wzorzec umowy o nazwie Akt notarialny – Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału w lokalu garażowym – dla inwestycji przy ul. Fredry w Krakowie, rok 2013);

9.

„Nie wpłacenie pierwszej zaliczki, zgodnie z § 3 ust. 2 pkt a strony ustalają jako warunek rozwiązujący niniejszą umowę, bez możliwości wnoszenia jakichkolwiek pretensji przez Nabywcę wobec Frontonu.”

(wzorzec umowy o nazwie *Umowa nr /K/2013 przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego*);

10.

„Frontonowi przysługuje prawo natychmiastowego odstąpienia od niniejszej umowy w następujących sytuacjach:

a) opóźnienia nabywcy w zapłacie należności wynikających z niniejszej umowy trwającego powyżej dwóch miesięcy.”

(wzorzec umowy o nazwie *Umowa nr /K/2013 przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego*);

11.

„Spółce pod firmą Przedsiębiorstwo Budownictwa i Obrotu Towarowego „Fronton” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, w terminie od dnia 16 października 2012 r. do dnia 16 listopada 2012 r. przysługuje jednostronne prawo odstąpienia od Umowy Przedwstępnej, o której mowa w § 4 ust. 1 tego aktu, jeżeli strona kupująca w terminie najdalej do dnia 15 października 2012 r. nie wpłaci na wskazany wyżej rachunek bankowy kwoty w wysokości..., o której mowa w § 4 ust. III pkt 1 tego aktu.”

(wzorzec umowy o nazwie *Akt notarialny – Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału w lokalu garażowym – dla inwestycji przy ul. Fredry w Krakowie, rok 2013*);

12.

„Fronton zobowiązuje się do wydania lokalu Nabywcy w terminie do 3 dni od daty uregulowania wszystkich zobowiązań finansowych Nabywcy wobec Frontonu wynikających z niniejszej umowy na dzień odbioru lokalu.”

(wzorzec umowy o nazwie *Umowa nr /K/2013 przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego*);

w wyniku którego uprawdopodobniono, że Przedsiębiorstwo Budownictwa i Obrotu Towarowego „FRONTON” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie stosuje praktyki, o jakich mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 powołanej ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz przyjęto zobowiązanie Spółki do podjęcia działań zmierzających do zaniechania naruszenia zbiorowych interesów konsumentów ;

nakłada się na Przedsiębiorstwo Budownictwa i Obrotu Towarowego „FRONTON” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie **obowiązek wykonania tego zobowiązania**, poprzez:

A. zaniechanie stosowania we wzorcach umów kwestionowanych postanowień, w ten sposób, że:

a) powołane w pkt 1 postanowienie zostanie uzupełnione i jego treść będzie następująca:
„Strona kupująca zobowiązuje się, że w akcie notarialnym obejmującym umowy przyrzeczone

a) wyrazi spółce pod firmą Przedsiębiorstwo Budownictwa i Obrotu Towarowego „Fronton” Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie zgodę na umieszczenie na elewacji wskazanego wyżej budynku wielolokalowego przy ul. Kamiennej oraz na terenie działek oznaczonych wstępnie jako A/3 i 59/13A, w miejscach wybranych przez tą Spółkę, reklam i tablic informacyjnych, w celu zagwarantowania możliwości umieszczenia w obrębie nieruchomości stosownych oznaczeń i reklam podmiotów, które mają prowadzić działalność gospodarczą w lokalach użytkowych położonych na parterze budynku przy ul. Kamiennej 19 B,

zgodnie z obowiązującymi przepisami, z zastrzeżeniem, że nie będą one ograniczać widoczności, nie będą zacieniały, ani nie będą powodowały uciążliwego odbicia światła dla lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy.”;

- b) powołane w pkt 2 postanowienie zostanie uzupełnione i jego treść będzie następująca:
„Strona kupująca oświadcza, że w umowie przyrzeczonej:
a) *wyrazi spółce pod firmą Przedsiębiorstwo Budownictwa i Obrotu Towarowego „Fronton” Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie zgodę na umieszczenie na elewacji wskazanego wyżej budynku wielolokalowego przy ul. Kamiennej 19B oraz na terenie działek o numerach 328/3 i 59/16, w miejscach wybranych przez tą Spółkę, reklam i tablic informacyjnych, w celu zagwarantowania możliwości umieszczenia w obrębie nieruchomości stosownych oznaczeń i reklam podmiotów, które mają prowadzić działalność gospodarczą w lokalach użytkowych położonych na parterze budynku przy ul. Kamiennej 19 B, zgodnie z obowiązującymi przepisami, z zastrzeżeniem, że nie będą one ograniczać widoczności, nie będą zacieniały, ani nie będą powodowały uciążliwego odbicia światła dla lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy.”;*
- c) powołane w pkt 3 postanowienie zostanie uzupełnione i jego treść będzie następująca:
„Strona kupująca oświadcza, że w akcie notarialnym obejmującym umowy przyrzeczone zobowiąże się, że w przypadku zbycia opisanego wyżej lokalu mieszkalnego albo udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego pod dowolnym tytułem prawnym (w tym również udziału we współwłasności lokalu mieszkalnego albo części udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego) poinformuje nabywcę tego lokalu albo udziału o złożonych oświadczeniach, zaciągniętych zobowiązaniach oraz udzielonych zgodach, o których mowa w ust. XV pkt 1 aktu.”
- d) powołane w pkt 4 postanowienie zostanie zastąpione nowym, w brzmieniu:
„(...) Każda ze stron zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia drugiej strony o zmianie adresu wskazanego w umowie, w tym adresów dla doręczeń.”;
- e) powołane w pkt 5 postanowienie zostanie usunięte z wzorców umów;
- f) powołane w pkt 6 postanowienie zostanie zastąpione nowym, w brzmieniu:
„W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług z tytułu niniejszej umowy podana wyżej cena zostanie odpowiednio zmieniona, zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność, a rozliczenie zostanie dokonane najdalej w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność. W takiej sytuacji Stronie Nabywającej będzie przysługiwało prawo odstąpienia od niniejszej umowy. W razie zamiaru skorzystania z uprawnienia do odstąpienia od umowy, Strona Nabywająca powinna złożyć odpowiednie oświadczenie woli niezwłocznie po otrzymaniu od Spółki pisma informującego o zmianach przepisów podatku VAT i wynikającej z tego zmiany ceny, nie później jednak niż w terminie 14 (czternaście) dni od otrzymania pisma. W takim wypadku żadna ze Stron nie będzie ponosić żadnych negatywnych konsekwencji, w szczególności do zapłaty odszkodowania drugiej stronie”
- g) powołane w pkt 7 i 8 postanowienia zostaną zastąpione nowym, w brzmieniu:
„Koszty związane z zawarciem umowy przenoszącej własność, w szczególności takse notarialną, opłaty sądowe i koszty wpisów aktu notarialnego ponosi strona kupująca z wyłączeniem kosztu wypisu aktu notarialnego dla strony sprzedającej”.
- h) powołane w pkt 9 postanowienie zostanie uzupełnione i jego treść będzie następująca:
„Nie wpłacenie pierwszej zaliczki, zgodnie z § 3 ust. 2 pkt a, pomimo upływu wyznaczonego na piśmie do jej zapłaty dodatkowego 7 dniowego terminu liczonego od

daty doręczenia stosownego wezwania, strony ustalają jako warunek rozwiązujący niniejszą umowę, bez możliwości wnoszenia jakichkolwiek pretensji przez Nabywcę wobec Frontonu.”

- i) powołane w pkt 10 i 11 postanowienia zostaną zastąpione nowym w brzmieniu:
*„Frontonowi przysługuje prawo natychmiastowego odstąpienia od niniejszej umowy w następujących sytuacjach:
a) opóźnienia nabywcy w zapłacie należności wynikających z niniejszej umowy trwającego powyżej dwóch miesięcy, pomimo upływu wyznaczonego do zapłaty na piśmie dodatkowego 7 dniowego terminu liczonego od daty doręczenia stosownego wezwania”.*
- j) powołane w pkt 12 postanowienie zostanie zastąpione nowym, w brzmieniu:
„Fronton zobowiązuje się do wydania lokalu Nabywcy w terminie do 3 dni od daty uregulowania wszystkich zobowiązań finansowych Nabywcy wobec Frontonu wynikających z przewidzianego niniejszą umową obowiązku zapłaty zaliczek na poczet ceny, w wysokości odpowiadającej cenie sprzedaży na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej”.

oraz wprowadzenie w życie nowych, zmienionych wzorców umów **w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji;**

B. przedłożenie **w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji** wszystkim konsumentom, z którymi umowy nadal obowiązują, aneksów do tych umów, uwzględniających wprowadzone we wzorcach zmiany.

II.

Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) **nakłada się** na Przedsiębiorstwo Budownictwa i Obrotu Towarowego „FRONTON” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie **obowiązek złożenia sprawozdania o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania w terminie 50 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji**, przy czym sprawozdanie to powinno zawierać:

1. po 1 kopii umów zawartych w oparciu o zmienione wzorce umów w postaci:
 - 1.1. *Umowy deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału w lokalu garażowym* – dla inwestycji przy ul. Fredry w Krakowie, rok 2013;
 - 1.2. *Aktu notarialnego - Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz przedwstępna umowa sprzedaży* – dla inwestycji przy ul. Kamiennej 19B w Krakowie, rok 2012;
 - 1.3. *Aktu notarialnego – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz umowa sprzedaży* – dla inwestycji przy ul. Kamiennej 19B w Krakowie rok 2012;
 - 1.4. *Umowy nr /K/2013 przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego;*
2. informację dotyczącą ilości umów zawartych w oparciu o kwestionowane wzorce, które obowiązywały w dniu otrzymania niniejszej decyzji;
3. informację dotyczącą ilości konsumentów, którym doręczono aneksy do umów uwzględniające wprowadzone we wzorcach umów zmiany;
4. kopie dowodów doręczenia aneksów do umów uwzględniających wprowadzone we wzorcach umów zmiany;
5. kopie 4 przykładowych aneksów do umów, uwzględniających wprowadzone w ww. wzorcach umów zmiany, które zostały zawarte z konsumentami.

Uzasadnienie

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 Przedsiębiorstwo Budownictwa i Obrotu Towarowego „FRONTON” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (dalej „Spółka”) nie naruszają chronionych prawem interesów konsumentów.

Uwzględniając ustalenia poczynione w toku postępowania wyjaśniającego, postanowieniem nr RKR-248/2013 z dnia 15 listopada 2013 r. (karty nr 1-7 w aktach sprawy), Prezes UOKiK wszczął postępowanie przeciwko Spółce pod zarzutem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na zamieszczaniu we wzorcach umów postanowień wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, a to:

1. postanowienia w brzmieniu:

„Strona kupująca zobowiązuje się, że w akcie notarialnym obejmującym umowy przyrządzone

a) wyrazi spółce pod firmą Przedsiębiorstwo Budownictwa i Obrotu Towarowego „Fronton” Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie zgodę na umieszczenie na elewacji wskazanego wyżej budynku wielolokalowego przy ul. Kamiennej oraz na terenie działek oznaczonych wstępnie jako A/3 i 59/13A, w miejscach wybranych przez tą Spółkę, reklam i tablic informacyjnych z zastrzeżeniem, że nie będą one ograniczać widoczności, nie będą zacięniały, ani nie będą powodowały uciążliwego odbicia światła dla lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy.”

zamieszczonego we wzorcu umowy o nazwie *Akt notarialny - Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz przedwstępna umowa sprzedaży* – dla inwestycji przy ul. Kamiennej 19B w Krakowie, rok 2012;

2. postanowienia w brzmieniu:

„Strona kupująca oświadcza, że w umowie przyrządzonej:

a) wyrazi spółce pod firmą Przedsiębiorstwo Budownictwa i Obrotu Towarowego „Fronton” Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie zgodę na umieszczenie na elewacji wskazanego wyżej budynku wielolokalowego przy ul. Kamiennej 19B oraz na terenie działek o numerach 328/3 i 59/16, w miejscach wybranych przez tą Spółkę, reklam i tablic informacyjnych z zastrzeżeniem, że nie będą one ograniczać widoczności, nie będą zacięniały, ani nie będą powodowały uciążliwego odbicia światła dla lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy.”

zamieszczonego we wzorcach umów o nazwie:

- *Umowa nr /K/2013 przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego;*
- *Akt notarialny – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz umowa sprzedaży* – dla inwestycji przy ul. Kamiennej 19B w Krakowie rok 2012;

3. postanowienia w brzmieniu:

„Strona kupująca oświadcza, że w akcie notarialnym obejmującym umowy przyrządzone zobowiąże się, że w przypadku zbycia opisanego wyżej lokalu mieszkalnego albo udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego pod dowolnym tytułem prawnym (w tym również udziału we współwłasności lokalu mieszkalnego albo części udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego) nabywca tego lokalu albo udziału złoży oświadczenia, zaciągnie zobowiązania oraz udzieli zgod, o których mowa w ust. XV pkt 1 aktu.”

zamieszczonego we wzorcu umowy o nazwie *Akt notarialny - Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz przedwstępna umowa sprzedaży* – dla inwestycji przy ul. Kamiennej 19B w Krakowie, rok 2012

4. postanowienia w brzmieniu:

„(...) Każda ze stron zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia drugiej strony o zmianie adresu wskazanego w umowie, w tym adresów dla doręczeń, pod rygorem uznania za prawidłowo doręczoną korespondencję kierowaną na adres dotychczasowy.”

zamieszczonego we wzorcach umów o nazwie:

- *Akt notarialny - Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz przedwstępna umowa sprzedaży* – dla inwestycji przy ul. Kamiennej 19B w Krakowie, rok 2012;
- *Akt notarialny – Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału w lokalu garażowym* – dla inwestycji przy ul. Fredry w Krakowie, rok 2013;

5. postanowienia w brzmieniu:

„Strona kupująca potwierdza, że treść niniejszej umowy została z nią indywidualnie uzgodniona to jest została przez nią przyjęta bez uwag lub zmieniona w trybie negocjacji Stron, a jej postanowienia są dla niej zrozumiałe i jednoznaczne.”

zamieszczonego we wzorcach umów o nazwie:

- *Akt notarialny - Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz przedwstępna umowa sprzedaży* – dla inwestycji przy ul. Kamiennej 19B w Krakowie, rok 2012;
- *Akt notarialny – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz umowa sprzedaży* – dla inwestycji przy ul. Kamiennej 19B rok w Krakowie 2012;

6. postanowienia w brzmieniu:

„W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług w zakresie budownictwa mieszkaniowego, wynoszącej – według stanu na dzień zawierania niniejszej umowy – 8% przy sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z gruntem, Fronton zastrzega sobie prawo doliczenia do ceny lokalu podatku od towarów i usług według obowiązującej stawki tego podatku.”

zamieszczonego we wzorcu umowy o nazwie *Umowa nr /K/2013 przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego*;

7. postanowienia w brzmieniu:

„Cena nie obejmuje opłat notarialnych, skarbowych i sądowych, które w całości poniesie Nabywca, w związku z wyodrębnieniem i przeniesieniem na niego prawa własności lokalu.”

zamieszczonego we wzorcu umowy o nazwie *Umowa nr /K/2013 przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego*;

8. postanowienia w brzmieniu:

„Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy przenoszącej własność ponosi strona nabywająca.”

zamieszczonego we wzorcu umowy o nazwie *Akt notarialny – Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału w lokalu garażowym* – dla inwestycji przy ul. Fredry w Krakowie, rok 2013;

9. postanowienia w brzmieniu:

„Nie wpłacenie pierwszej zaliczki, zgodnie z § 3 ust. 2 pkt a strony ustalają jako warunek rozwiązujący niniejszą umowę, bez możliwości wnoszenia jakichkolwiek pretensji przez Nabywcę wobec Frontonu.”

zamieszczonego we wzorcu umowy o nazwie *Umowa nr /K/2013 przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego*;

10. postanowienia w brzmieniu:

„Frontonowi przysługuje prawo natychmiastowego odstąpienia od niniejszej umowy w następujących sytuacjach:

a) opóźnienia nabywcy w zapłacie należności wynikających z niniejszej umowy trwającego powyżej dwóch miesięcy.”

zamieszczonego we wzorcu umowy o nazwie *Umowa nr /K/2013 przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego*;

11. postanowienia w brzmieniu:

„Spółce pod firmą Przedsiębiorstwo Budownictwa i Obrotu Towarowego „Fronton” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, w terminie od dnia 16 października 2012 r. do dnia 16 listopada 2012 r. przysługuje jednostronne prawo odstąpienia od Umowy Przedwstępnej, o której mowa w § 4 ust. I tego aktu, jeżeli strona kupująca w terminie najdalej do dnia 15 października 2012 r. nie wpłaci na wskazany wyżej rachunek bankowy kwoty w wysokości..., o której mowa w § 4 ust. III pkt 1 tego aktu.”

zamieszczonego we wzorcu umowy o nazwie *Akt notarialny – Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału w lokalu garażowym – dla inwestycji przy ul. Fredry w Krakowie, rok 2013*;

12. postanowienia w brzmieniu:

„Fronton zobowiązuje się do wydania lokalu Nabywcy w terminie do 3 dni od daty uregulowania wszystkich zobowiązań finansowych Nabywcy wobec Frontonu wynikających z niniejszej umowy na dzień odbioru lokalu.”

zamieszczonego we wzorcu umowy o nazwie *Umowa nr /K/2013 przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego*;

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

Postanowieniem Nr RKR-265/2013 z dnia 20 listopada 2013 r. zaliczono w poczet przedmiotowego postępowania administracyjnego dowody uzyskane w uprzednio przeprowadzonym postępowaniu wyjaśniającym (karty nr 10-99 w aktach sprawy).

Odpowiadając na zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów Spółka, w pismach z dnia 02 grudnia 2013 r., (karty nr 101-104) oraz z dnia 04 marca 2014 r. (karty nr 107-253), uznając stanowisko Prezesa UOKiK, złożyła zobowiązanie do podjęcia działań zmierzających do usunięcia i zapobieżenia zarzucanym Spółce naruszeniom, poprzez zastosowanie w obrocie z konsumentami nowych wzorów umów, respektujących zastrzeżenia Prezesa UOKiK. Spółka zobowiązała się wprowadzić zmiany w kwestionowanych postanowieniach w następujący sposób:

Ad 1

W postanowieniach przywołanych w pkt 1 i 2 Spółka zaproponowała uszczegółowienie ich treści o zaznaczone fragmenty:

„Strona kupująca zobowiązuje się, że w akcie notarialnym obejmującym umowy przyręczone
a) wyrazi spółce pod firmą Przedsiębiorstwo Budownictwa i Obrotu Towarowego „Fronton” Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie zgodę na umieszczenie na elewacji wskazanego wyżej budynku wielolokalowego przy ul. Kamiennej oraz na terenie

działek oznaczonych wstępnie jako A/3 i 59/13A, w miejscach wybranych przez tą Spółkę, reklam i tablic informacyjnych, w celu zagwarantowania możliwości umieszczenia w obrębie nieruchomości stosownych oznaczeń i reklam podmiotów, które mają prowadzić działalność gospodarczą w lokalach użytkowych położonych na parterze budynku przy ul. Kamiennej 19 B, zgodnie z obowiązującymi przepisami, z zastrzeżeniem, że nie będą one ograniczać widoczności, nie będą zacieniały, ani nie będą powodowały uciążliwego odbicia światła dla lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy.”

Ad 2

„Strona kupująca oświadcza, że w umowie przyrzeczonej:

a) wyrazi spółce pod firmą Przedsiębiorstwo Budownictwa i Obrotu Towarowego „Fronton” Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie zgodę na umieszczenie na elewacji wskazanego wyżej budynku wielolokalowego przy ul. Kamiennej 19B oraz na terenie działek o numerach 328/3 i 59/16, w miejscach wybranych przez tą Spółkę, reklam i tablic informacyjnych, w celu zagwarantowania możliwości umieszczenia w obrębie nieruchomości stosownych oznaczeń i reklam podmiotów, które mają prowadzić działalność gospodarczą w lokalach użytkowych położonych na parterze budynku przy ul. Kamiennej 19 B, zgodnie z obowiązującymi przepisami, z zastrzeżeniem, że nie będą one ograniczać widoczności, nie będą zacieniały, ani nie będą powodowały uciążliwego odbicia światła dla lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy.”

Ad 3

Postanowienie z pkt 3 powyżej Spółka zaproponowała zastąpić nowym w brzmieniu:

„Strona kupująca oświadcza, że w akcie notarialnym obejmującym umowy przyrządzone zobowiąże się, że w przypadku zbycia opisanego wyżej lokalu mieszkalnego albo udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego pod dowolnym tytułem prawnym (w tym również udziału we współwłasności lokalu mieszkalnego albo części udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego) poinformuje nabywcę tego lokalu albo udziału o złożonych oświadczeniach, zaciągniętych zobowiązaniach oraz udzielonych zgodach, o których mowa w ust. XV pkt 1 aktu.”

Ad 4

Postanowienie powołane w pkt 4 Spółka zobowiązała się zastąpić nowym, w brzmieniu:

„(...) Każda ze stron zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia drugiej strony o zmianie adresu wskazanego w umowie, w tym adresów dla doręczeń”.

Ad 5

Spółka zadeklarowała usunięcie z wzorców umów postanowienia powołanego w pkt 5.

Ad 6

Postanowienie powołane w pkt 6 Spółka zobowiązała się zastąpić nowym, w brzmieniu:

„W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług z tytułu niniejszej umowy podana wyżej cena zostanie odpowiednio zmieniona, zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność, a rozliczenie zostanie dokonane najdalej w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność. W takiej sytuacji Stronie Nabywającej będzie przysługiwało prawo odstąpienia od niniejszej umowy. W razie zamiaru skorzystania z uprawnienia do odstąpienia od umowy, Strona Nabywająca powinna złożyć odpowiednie oświadczenie woli niezwłocznie po otrzymaniu od Spółki pisma informującego o zmianach przepisów podatku VAT i wynikającej z tego zmiany ceny, nie później jednak niż w terminie 14 (czternaście) dni od otrzymania pisma. W takim wypadku żadna ze Stron nie ponosić żadnych negatywnych konsekwencji, w szczególności do zapłaty odszkodowania drugiej stronie”.

Ad 7 i 8

Postanowienia powołane w pkt 7 i 8 Spółka zadeklarowała zastąpić nowym, w brzmieniu:

„Koszty związane z zawarciem umowy przenoszącej własność, w szczególności takse notarialną, opłaty sądowe i koszty wpisów aktu notarialnego ponosi strona kupująca z wyłączeniem kosztu wypisu aktu notarialnego dla strony sprzedającej”.

Ad 9

Odnosnie postanowienia powołanego w pkt 9 Spółka zobowiązała się do uzupełnienia jego treści o zaznaczony fragment:

*„Nie wpłacenie pierwszej zaliczki, zgodnie z § 3 ust. 2 pkt a, **pomimo upływu wyznaczonego na piśmie do jej zapłaty dodatkowego 7 dniowego terminu liczonego od daty doręczenia stosownego wezwania**, strony ustalają jako warunek rozwiązujący niniejszą umowę, bez możliwości wnoszenia jakichkolwiek pretensji przez Nabywcę wobec Frontonu.”*

Ad 10 i 11

W postanowieniach powołanych w pkt 10 i 11 Spółka uzupełniła ich treść o zaznaczony fragment:

„Frontonowi przysługuje prawo natychmiastowego odstąpienia od niniejszej umowy w następujących sytuacjach:

*a) opóźnienia nabywcy w zapłacie należności wynikających z niniejszej umowy trwającego powyżej dwóch miesięcy, **pomimo upływu wyznaczonego do zapłaty na piśmie dodatkowego 7 dniowego terminu liczonego od daty doręczenia stosownego wezwania**”.*

Ad 12

Postanowienie powołane w pkt 12 przedsiębiorca proponuje zastąpić nowym, w brzmieniu:

*„Fronton zobowiązuje się do wydania lokalu Nabywcy w terminie do 3 dni od daty uregulowania wszystkich zobowiązań finansowych Nabywcy wobec Frontonu **wynikających z przewidzianego niniejszą umową obowiązku zapłaty zaliczek na poczet ceny, w wysokości odpowiadającej cenie sprzedaży na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej**”.*

Na dowód powyższego Spółka przedłożyła projekty nowych wzorców umów uwzględniających planowane zmiany oraz zobowiązała się do ich wprowadzenia w życie w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji.

Jednocześnie Spółka zobowiązała się do przeprowadzenia procesu aneksowania umów zawartych w oparciu o kwestionowany wzorzec w terminie 30 dni od daty doręczenia decyzji w przedmiotowej sprawie.

W podsumowaniu powyższego Spółka wniosła o wydanie decyzji zobowiązującej w trybie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Pismem z dnia 27 marca 2014 r. Prezes UOKiK zawiadomił Spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz możliwości zapoznania się z aktami sprawy (karta nr 254), która z przysługującego prawa nie skorzystał.

Prezes UOKiK ustalił następujący stan faktyczny:

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000103804. Zakres prowadzonej przez nią działalności obejmuje m.in. realizację projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. W obrocie z udziałem konsumentów Spółka posługuje się następującymi wzorcami umów:

- *Akt notarialny - Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz przedwstępna umowa sprzedaży – dla inwestycji przy ul. Kamiennej 19B w Krakowie, rok 2012;*
- *Umowa nr /K/2013 przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego;*

- Akt notarialny – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz umowa sprzedaży – dla inwestycji przy ul. Kamiennej 19B w Krakowie rok 2012;
- Akt notarialny – Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału w lokalu garażowym – dla inwestycji przy ul. Fredry w Krakowie, rok 2013;
- Akt notarialny – Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału w lokalu garażowym – dla inwestycji przy ul. Fredry w Krakowie, rok 2013;
- Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału w lokalu garażowym – dla inwestycji przy ul. Fredry w Krakowie, rok 2013;

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 1-12 o następującej treści:

1.

„Strona kupująca zobowiązuje się, że w akcie notarialnym obejmującym umowy przyrządzone a) wyrazi spółce pod firmą Przedsiębiorstwo Budownictwa i Obrotu Towarowego „Fronton” Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie zgodę na umieszczenie na elewacji wskazanego wyżej budynku wielolokalowego przy ul. Kamiennej oraz na terenie działek oznaczonych wstępnie jako A/3 i 59/13A, w miejscach wybranych przez tą Spółkę, reklam i tablic informacyjnych z zastrzeżeniem, że nie będą one ograniczać widoczności, nie będą zacieniały, ani nie będą powodowały uciążliwego odbicia światła dla lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy.”

zamieszczone we wzorcu umowy o nazwie *Akt notarialny - Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz przedwstępna umowa sprzedaży – dla inwestycji przy ul. Kamiennej 19B w Krakowie, rok 2012;*

2.

„Strona kupująca oświadcza, że w umowie przyrządzonej:

a) wyrazi spółce pod firmą Przedsiębiorstwo Budownictwa i Obrotu Towarowego „Fronton” Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie zgodę na umieszczenie na elewacji wskazanego wyżej budynku wielolokalowego przy ul. Kamiennej 19B oraz na terenie działek o numerach 328/3 i 59/16, w miejscach wybranych przez tą Spółkę, reklam i tablic informacyjnych z zastrzeżeniem, że nie będą one ograniczać widoczności, nie będą zacieniały, ani nie będą powodowały uciążliwego odbicia światła dla lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy.”

zamieszczone we wzorcach umów o nazwie:

- Umowa nr /K/2013 przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego;
- Akt notarialny – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz umowa sprzedaży – dla inwestycji przy ul. Kamiennej 19B w Krakowie rok 2012;

3.

„Strona kupująca oświadcza, że w akcie notarialnym obejmującym umowy przyrządzone zobowiąże się, że w przypadku zbycia opisanego wyżej lokalu mieszkalnego albo udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego pod dowolnym tytułem prawnym (w tym również udziału we współwłasności lokalu mieszkalnego albo części udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego) nabywca tego lokalu albo udziału złoży oświadczenia, zaciągnie zobowiązania oraz udzieli zgód, o których mowa w ust. XV pkt 1 aktu.”

zamieszczone we wzorcu umowy o nazwie *Akt notarialny - Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz przedwstępna umowa sprzedaży* – dla inwestycji przy ul. Kamiennej 19B w Krakowie, rok 2012

4.

„(...) Każda ze stron zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia drugiej strony o zmianie adresu wskazanego w umowie, w tym adresów dla doręczeń, pod rygorem uznania za prawidłowo doręczoną korespondencję kierowaną na adres dotychczasowy.”

zamieszczone we wzorcach umów o nazwie:

- *Akt notarialny - Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz przedwstępna umowa sprzedaży* – dla inwestycji przy ul. Kamiennej 19B w Krakowie, rok 2012;
- *Akt notarialny – Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału w lokalu garażowym* – dla inwestycji przy ul. Fredry w Krakowie, rok 2013;

5. postanowienia w brzmieniu:

„Strona kupująca potwierdza, że treść niniejszej umowy została z nią indywidualnie uzgodniona to jest została przez nią przyjęta bez uwag lub zmieniona w trybie negocjacji Stron, a jej postanowienia są dla niej zrozumiałe i jednoznaczne.”

zamieszczone we wzorcach umów o nazwie:

- *Akt notarialny - Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz przedwstępna umowa sprzedaży* – dla inwestycji przy ul. Kamiennej 19B w Krakowie, rok 2012;
- *Akt notarialny – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz umowa sprzedaży* – dla inwestycji przy ul. Kamiennej 19B rok w Krakowie 2012;

6.

„W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług w zakresie budownictwa mieszkaniowego, wynoszącej – według stanu na dzień zawierania niniejszej umowy – 8% przy sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z gruntem, Fronton zastrzega sobie prawo doliczenia do ceny lokalu podatku od towarów i usług według obowiązującej stawki tego podatku.”

zamieszczone we wzorcu umowy o nazwie *Umowa nr /K/2013 przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego*;

7.

„Cena nie obejmuje opłat notarialnych, skarbowych i sądowych, które w całości poniesie Nabywca, w związku z wyodrębnieniem i przeniesieniem na niego prawa własności lokalu.”

zamieszczone we wzorcu umowy o nazwie *Umowa nr /K/2013 przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego*;

8.

„Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy przenoszącej własność ponosi strona nabywająca.”

zamieszczone we wzorcu umowy o nazwie *Akt notarialny – Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału w lokalu garażowym* – dla inwestycji przy ul. Fredry w Krakowie, rok 2013;

9.

„Nie wpłacenie pierwszej zaliczki, zgodnie z § 3 ust. 2 pkt a strony ustalają jako warunek rozwiązujący niniejszą umowę, bez możliwości wnoszenia jakichkolwiek pretensji przez Nabywcę wobec Frontonu.”

zamieszczone we wzorcu umowy o nazwie *Umowa nr /K/2013 przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego*;

10.

„Frontonowi przysługuje prawo natychmiastowego odstąpienia od niniejszej umowy w następujących sytuacjach:

a) opóźnienia nabywcy w zapłacie należności wynikających z niniejszej umowy trwającego powyżej dwóch miesięcy.”

zamieszczone we wzorcu umowy o nazwie *Umowa nr /K/2013 przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego*;

11.

„Spółce pod firmą *Przedsiębiorstwo Budownictwa i Obrotu Towarowego „Fronton” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, w terminie od dnia 16 października 2012 r. do dnia 16 listopada 2012 r. przysługuje jednostronne prawo odstąpienia od Umowy Przedwstępnej, o której mowa w § 4 ust. 1 tego aktu, jeżeli strona kupująca w terminie najdalej do dnia 15 października 2012 r. nie wpłaci na wskazany wyżej rachunek bankowy kwoty w wysokości..., o której mowa w § 4 ust. III pkt 1 tego aktu.*”

zamieszczone we wzorcu umowy o nazwie *Akt notarialny – Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału w lokalu garażowym – dla inwestycji przy ul. Fredry w Krakowie, rok 2013*;

12.

„Fronton zobowiązuje się do wydania lokalu Nabywcy w terminie do 3 dni od daty uregulowania wszystkich zobowiązań finansowych Nabywcy wobec Frontonu wynikających z niniejszej umowy na dzień odbioru lokalu.”

zamieszczone we wzorcu umowy o nazwie *Umowa nr /K/2013 przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego*.

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

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 14 grudnia 2010 r., sygn. akt XVII AmC 2051/09);

pozycja nr 3540

"W przypadku zbycia lokalu lub udziału we współwłasności lokalu stanowiących przedmiot tej umowy, Strona Kupująca zobowiązuje się dolożyć wszelkich starań, aby w umowie zbycia wyjednać pełnomocnictwa w zakresie tożsamym z powyższymi pełnomocnictwami"

(vide wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt XVII AmC 2051/09);

pozycja nr 1207

„W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną"

(vide wyrok SOKiK z dnia 16 kwietnia 2007 r., sygn. akt XVII AmC 43/06);

pozycja nr 1500

„W przypadku zwrotu pisma wysłanego na adres podany na wstępie niniejszej umowy bądź na adres korespondencyjny podany przez Nabywcę na piśmie z adnotacją: "nie podjęte

w terminie", "adresat nieznany", "adresat zmienił adres" lub inną równoznacznością, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie." (vide wyrok SOKiK z dnia 17 października 2006 r., sygn. akt XVII AmC 122/05);

pozycja nr 1601

„Strony postanawiają, że wszelka korespondencja pomiędzy stronami odbywać się będzie za pomocą listów poleconych kierowanych na w/w adresy. Strony zobowiązane są do zgłaszania drugiej stronie każdą zmianę adresu. Strony postanawiają, że w przypadku niewykonania tego zobowiązania korespondencja skierowana na adres wskazany w niniejszej umowie lub ostatni wskazany adres, która nie zostanie odebrana w terminie, uważana będzie za doręczoną z upływem ostatniego dnia, w którym możliwe było jej podjęcie z urzędu pocztowego.”

(vide wyrok SOKiK z dnia 12 kwietnia 2007 r., sygn. akt XVII AmC 113/07);

pozycja nr 881

Oświadczam, że zapoznałem się i wynegocjowałem treść niniejszej umowy”

(vide wyrok SOKiK z dnia 20 lipca 2006 r., sygn. akt XVII AmC 9/06);

pozycja nr 3662

"Przedstawiciel Spółki wyjaśnia, że stawka podatku VAT w dniu zawarcia niniejszej umowy wynosi dla lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie do gruntu 7%, a dla lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne - garażu, dla komórki lokatorskiej oraz dla ceny (wynagrodzenia) za ustalenie sposobu korzystania na zasadzie wyłączności z miejsca postojowego - 22% i podane wyżej ceny są cenami brutto, to jest z należnym podatkiem od towarów i usług VAT. Strony ustalają, że w przypadku zwiększenia tej stawki należny podatek obciąży stronę zobowiązaną do kupna, przy czym rozliczenie z tego tytułu nastąpi stosownie do obowiązujących przepisów podatkowych, a zapłata nastąpi wraz z zapłatą ostatniej raty, o której mowa niżej"

(vide wyrok SOKiK z dnia 27 grudnia 2011 r., sygn. akt XVII AmC 73/11);

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 689

„Nieterminowe pokrywanie kosztów realizacji lokalu uprawnia Zbywcę – Generalnego Realizatora do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku oraz dokonania niezwłocznej dystrybucji lokalu na rzecz innego kontrahenta”

(vide wyrok SOKiK z dnia 23 września 2004 r., sygn. akt XVII AmC 51/03);

pozycja nr 1375

"Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy."

(vide wyrok SOKiK z dnia 28 stycznia 2008 r., sygn. akt XVII AmC 109/07);

pozycja nr 1731

"Przekazanie (Wydanie) Lokalu do prowadzenia prac wykończeniowych nastąpi w dacie określonej w zawiadomieniu, nie później niż w terminie określonym w Harmonogramie Budowy ("Dzień Przekazania Lokalu") na podstawie protokołu przekazania, nie wcześniej jednak niż do czasu uregulowania wszelkich należności względem Wykonawcy (...)"

(vide wyrok SOKiK z dnia 31 sierpnia 2009 r., sygn. akt XVII AmC 334/09).

Wszystkie powyższe postanowienia przeniesione zostały następnie i znajdują się aktualnie w poszczególnych rodzajach umów zawartych przez Spółkę z konsumentami.

Niezależnie od powyższego, w trakcie niniejszego postępowania pismem z dnia 02 grudnia 2013 r. Spółka wyraziła chęć dostosowania stosownych wzorców umownych zgodnie z zastrzeżeniami określonymi przez Prezesa UOKiK. W kolejnym piśmie z dnia 04 marca 2014 r. Spółka przedstawiła swoje zobowiązanie do podjęcia działań mających na celu zapobieżenie naruszeniom *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, poprzez: zmianę wzorców umownych objętych zakresem niniejszego postępowania zgodnie z zarzutami postawionymi przez Prezesa UOKiK w postanowieniu w sprawie jego wszczęcia w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji Prezesa UOKiK w przedmiotowej sprawie oraz przeprowadzenia procedury aneksowania zawartych już umów w terminie 30 dni od daty otrzymania decyzji Prezesa UOKiK w przedmiotowej sprawie.

W piśmie z dnia 04 marca 2014 r. Spółka przedstawiła wzorce umowy o nazwie:

- *Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału w lokalu garażowym* – dla inwestycji przy ul. Fredry w Krakowie, rok 2013;
- *Akt notarialny - Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz przedwstępna umowa sprzedaży* – dla inwestycji przy ul. Kamiennej 19B w Krakowie, rok 2012;
- *Akt notarialny – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz umowa sprzedaży* – dla inwestycji przy ul. Kamiennej w Krakowie 19B rok 2012;
- *Umowa nr /K/2013 przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego*.

w wersji poprawionej, tj. ze zmienionymi bądź usuniętymi postanowieniami objętymi punktami 1– 12 postanowienia o wszczęciu postępowania w niniejszej sprawie. Ponadto Spółka poinformowała Prezesa UOKiK o liczbie umów, które będą wymagały aneksowania.

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 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 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. DzU. 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 0000103804. Zakres prowadzonej przez nią działalności obejmuje m.in. realizację projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, 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.

Pokreślenia wymaga, 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 SOKiK 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 postanowień wzorca umowy do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa UOKiK, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 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 niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych, tj. stosowanych także przez innych przedsiębiorców. Zgodnie ze stanowiskiem SOKiK wyrażonym w wyroku z dnia 25 maja 2005 r. (sygn. akt XVII Ama 46/04), dla uznania, iż określona klauzula jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do rejestru klauzul niedozwolonych wystarczy stwierdzenie, że mieści się ona w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru i nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Czynnikiem przesądzającym o podobieństwie dwóch klauzul powinien być zatem zamiar, cel, jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame. Takie stanowisko zajął także Sąd Najwyższy, 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 uokik [obecnie art. 24 – przyp. UOKIK] obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przedstawieniu 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 uokik 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.

Przedmiotem postępowania w tym zakresie jest uprawdopodobnienie, że zakwestionowane przez Prezesa UOKIK zapisy wzorców umów stosowanych przez Spółkę przy sprzedaży lokali, są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami SOKIK i wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

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 10.04.2008 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 oddziaływać lub mogą oddziaływać obecnie na zbiorowe interesy konsumentów w zakresie zarzutów opisanych w pkt I.1.- I.12. sentencji niniejszej decyzji, co powoduje, że spełnienie rozważanej przesłanki zostało w przedmiotowej sprawie uprawdopodobnione. Oceniane zachowania Spółki dotyczą szerokiego kręgu najłabszych uczestników rynku, jakimi są konsumenci. Dotyczą one wszystkich tych osób, które zawarły ze Spółką umowy, 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. i I.2.

Jak wyżej wskazano, wzorce umów stosowane przez Spółkę zawierają postanowienia w brzmieniu:

„Strona kupująca zobowiązuje się, że w akcie notarialnym obejmującym umowy przyrządzone a) wyrazi spółce pod firmą Przedsiębiorstwo Budownictwa i Obrotu Towarowego „Fronton” Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie zgodę na umieszczenie na elewacji wskazanego wyżej budynku wielolokalowego przy ul. Kamiennej oraz na terenie działek oznaczonych wstępnie jako A/3 i 59/13A, w miejscach wybranych przez tą Spółkę, reklam i tablic informacyjnych z zastrzeżeniem, że nie będą one ograniczać widoczności, nie będą zacieniały, ani nie będą powodowały uciążliwego odbicia światła dla lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy.”

„Strona kupująca oświadcza, że w umowie przyrządzonej:

a) wyrazi spółce pod firmą Przedsiębiorstwo Budownictwa i Obrotu Towarowego „Fronton” Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie zgodę na umieszczenie na elewacji wskazanego wyżej budynku wielolokalowego przy ul. Kamiennej 19B oraz na terenie działek o numerach 328/3 i 59/16, w miejscach wybranych przez tą Spółkę, reklam i tablic informacyjnych z zastrzeżeniem, że nie będą one ograniczać widoczności, nie będą zacieniały, ani nie będą powodowały uciążliwego odbicia światła dla lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy.”

W opinii Prezesa UOKiK wskazane wyżej postanowienia mogą być rozpatrywane pod kątem tożsamości z treścią postanowienia wpisanego do rejestru niedozwolonych postanowień umownych **pod pozycją 3533**, w brzmieniu:

"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 14 grudnia 2010 r., sygn. akt XVII AmC 2051/09);

Powszechnie przyjmuje się, że współwłasnością objęte są grunt, ściany zewnętrzne, dachy, fundamenty oraz wszelkie inne części budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W praktyce oznacza to, że każdy – bez wyjątku – właściciel lokalu ma prawo współkorzystać z nieruchomości wspólnej, jak również ma prawo do korzystania z części pożytków i innych przychodów przekraczającej wydatki związane z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnej w wysokości proporcjonalnej do jego udziału w tejże nieruchomości. Zamieszczenie w umowie przedmiotowego postanowienia, może uniemożliwić wykonywanie praw właścicielskich wynikających z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.). Konsumenci (właściciele lokali) mogą bowiem zostać pozbawieni ewentualnych „zysków” powstałych z tytułu eksploatacji, jak również prawa do podjęcia decyzji w jaki sposób zagospodarować tą część nieruchomości wspólnej, do czego jako współwłaściciele powinni mieć prawo.

Ad I.3.

W przedmiotowym postępowaniu Prezes UOKiK zakwestionował również postanowienie w brzmieniu:

„Strona kupująca oświadcza, że w akcie notarialnym obejmującym umowy przyrządzone zobowiąże się, że w przypadku zbycia opisanego wyżej lokalu mieszkalnego albo udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego pod dowolnym tytułem prawnym (w tym

również udziału we współwłasności lokalu mieszkalnego albo części udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego) nabywca tego lokalu albo udziału złoży oświadczenia, zaciągnie zobowiązania oraz udzieli zgód, o których mowa w ust. XV pkt 1 aktu."

Postanowienie w powyższym brzmieniu może być rozpatrywane pod kątem tożsamości z treścią postanowienia wpisanego do rejestru niedozwolonych postanowień umownych **pod pozycją 3540**, w brzmieniu:

"W przypadku zbycia lokalu lub udziału we współwłasności lokalu stanowiących przedmiot tej umowy, Strona Kupująca zobowiązuje się dolożyć wszelkich starań, aby w umowie zbycia wyjednać pełnomocnictwa w zakresie tożsamym z powyższymi pełnomocnictwami".

(vide wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt XVII AmC 2051/09);

Postanowienie to zostało uznane przez SOKiK za klauzulę abuzywną w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c. i wpisane do rejestru. Stanowi ono przejaw wykorzystania przewagi kontraktowej przez dewelopera, który nie dość, że wymusza na konsumentcie udzielenie pełnomocnictw o nieuzasadnionym charakterze, to dodatkowo zobowiązuje konsumenta do uzyskania takich pełnomocnictw od przyszłego nabywcy lokalu. Należy zaznaczyć, iż w przypadku nieuzyskania takiego pełnomocnictwa w ogóle albo o treści różniącej się od tej wskazanej we wzorcu, konsument może narazić się na zarzut niewykonania bądź nienależytego wykonania zobowiązania, co zdaniem SOKiK jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumentów.

Ad I.4.

Kolejny z zakwestionowanych przez Prezesa UOKiK postanowień brzmi:

„(...) Każda ze stron zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia drugiej strony o zmianie adresu wskazanego w umowie, w tym adresów dla doręczeń, pod rygorem uznania za prawidłowo doręczoną korespondencję kierowaną na adres dotychczasowy."

Zapis o tej treści może być rozpatrywany pod kątem tożsamości z treścią postanowień wpisanych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych **pod pozycjami: 1207, 1500, 1601**, odpowiednio w brzmieniu:

„W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną",
(vide wyrok SOKiK z dnia 16 kwietnia 2007 r., sygn. akt XVII AmC 43/06);

„W przypadku zwrotu pisma wysłanego na adres podany na wstępie niniejszej umowy bądź na adres korespondencyjny podany przez Nabywcę na piśmie z adnotacją: "nie podjęte w terminie", "adresat nieznan", "adresat zmienił adres" lub inną równoznacznością, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie."

(vide wyrok SOKiK z dnia 17 października 2006 r., sygn. akt XVII AmC 122/05);

„Strony postanawiają, że wszelka korespondencja pomiędzy stronami odbywać się będzie za pomocą listów poleconych kierowanych na w/w adresy. Strony zobowiązane są do zgłaszania drugiej stronie każdą zmianę adresu. Strony postanawiają, że w przypadku niewykonania tego zobowiązania korespondencja skierowana na adres wskazany w niniejszej umowie lub ostatni wskazany adres, która nie zostanie odebrana w terminie, uważana będzie za doręczoną z upływem ostatniego dnia, w którym możliwe było jej podjęcie z urzędu pocztowego."

(vide wyrok SOKiK z dnia 12 kwietnia 2007 r., sygn. akt XVII AmC 113/07).

Art. 385³ pkt 9 k.c. uznaje za niedozwolone postanowienie, które przyznaje kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. W analizowanym postanowieniu Spółka zastrzegła, że wysyłanie korespondencji, na znany adres konsumenta będzie równoznaczne z ich doręczeniem konsumentowi. Oznacza to, iż tylko Spółka – jako twórca wzorca umowy – de facto decyduje o skuteczności doręczeń i wynikających z nich

skutków prawnych. Takie działanie narusza standardy prawne wynikające z przepisów kodeksu cywilnego oraz obowiązujących w obrocie dobrych obyczajów. Stosownie bowiem do treści art. 61 § 1 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W razie wątpliwości, czy oświadczenie zostało złożone prawidłowo, a jego treść wywołuje przewidziane skutki prawne, podmiotem właściwym do rozstrzygnięcia tych kwestii jest sąd powszechny, a nie twórca wzorca, który – korzystając z przewagi kontraktowej - narzuca swoim kontrahentom treść wzorca.

Ad I.5.

Budzącym wątpliwości jest również postanowienie w brzmieniu:

„Strona kupująca potwierdza, że treść niniejszej umowy została z nią indywidualnie uzgodniona to jest została przez nią przyjęta bez uwag lub zmieniona w trybie negocjacji Stron, a jej postanowienia są dla niej zrozumiałe i jednoznaczne.”

Postanowienie w powyższym brzmieniu może być rozpatrywane pod kątem tożsamości z treścią postanowienia wpisanego do rejestru niedozwolonych postanowień umownych **pod pozycją 881**, w brzmieniu:

„Oświadczam, że zapoznałem się i wynegocjowałem treść niniejszej umowy”.

(vide wyrok SOKiK z dnia 20 lipca 2006 r., sygn. akt XVII AmC 9/06).

W praktyce obrotu nieruchomościami powszechnie stosowane są wzorce umów, które przedstawiane są nabywcom, bez zapewnienia realnej możliwości negocjacji ich postanowień. Jeżeli nawet niektóre z postanowień zawartych we wzorcu ulegną modyfikacji, to w pozostałej części wzorzec służący do zawarcia umowy pozostaje niezmienny. SOKiK uznał, iż zamieszczanie we wzorcach umowy postanowienia sugerującego, iż umowa została zawarta w wyniku indywidualnych negocjacji, ma charakter abuzywny, wskutek czego zostało ono wpisane do rejestru klauzul niedozwolonych.

Ad I.6.

W przedmiotowym postępowaniu Prezes UOKiK zakwestionował również postanowienie w brzmieniu:

„W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług w zakresie budownictwa mieszkaniowego, wynoszącej – według stanu na dzień zawierania niniejszej umowy – 8% przy sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z gruntem, Fronton zastrzega sobie prawo doliczenia do ceny lokalu podatku od towarów i usług według obowiązującej stawki tego podatku.”

Postanowienie w powyższym brzmieniu może być rozpatrywane pod kątem tożsamości z treścią postanowienia wpisanego do rejestru niedozwolonych postanowień umownych **pod pozycją 3662**, w brzmieniu:

"Przedstawiciel Spółki wyjaśnia, że stawka podatku VAT w dniu zawarcia niniejszej umowy wynosi dla lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie do gruntu 7%, a dla lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne - garażu, dla komórki lokatorskiej oraz dla ceny (wynagrodzenia) za ustalenie sposobu korzystania na zasadzie wyłączności z miejsca postojowego - 22% i podane wyżej ceny są cenami brutto, to jest z należnym podatkiem od towarów i usług VAT. Strony ustalają, że w przypadku zwiększenia tej stawki należy podatek obciążyć stronę zobowiązaną do kupna, przy czym rozliczenie z tego tytułu nastąpi stosownie do obowiązujących przepisów podatkowych, a zapłata nastąpi wraz z zapłatą ostatniej raty, o której mowa niżej".

(vide wyrok SOKiK z dnia 27 grudnia 2011 r., sygn. akt XVII AmC 73/11).

Cena nieruchomości jaką zapłacić ma konsument, jest jego świadczeniem głównym, które powinno być jednoznacznie określone. W przypadku zmiany ceny lokalu mieszkalnego, która spowodowana jest zmianą przepisów podatkowych, w szczególności stawek podatku VAT, konsument powinien mieć zagwarantowane prawo do odstąpienia od umowy.

Ad I.7. i I.8.

Wzorce umów stosowane przez Spółkę zawierają również postanowienia w brzmieniu:

Cena nie obejmuje opłat notarialnych, skarbowych i sądowych, które w całości poniesie Nabywca, w związku z wyodrębnieniem i przeniesieniem na niego prawa własności lokalu."

„Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy przenoszącej własność ponosi strona nabywająca."

W opinii Prezesa UOKiK wskazane wyżej postanowienia mogą być rozpatrywane pod kątem tożsamości z treścią postanowienia wpisanego do rejestru niedozwolonych postanowień umownych **pod pozycją 3365**, w brzmieniu:

"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).

Przy zawieraniu umowy w formie aktu notarialnego, czy to przedwstępnej, czy też przenoszącej własność mieszkania, konieczne jest pokrycie tzw. opłat notarialnych. W skład tych opłat wchodzi m.in. koszty taksy notarialnej, podatku VAT, opłaty za wpis w księdzę wieczystej oraz wypisy aktu notarialnego. Postanowienia, które umożliwiają deweloperowi po zawarciu umowy w formie aktu notarialnego otrzymanie jej wypisu bez ponoszenia kosztów z tym związanych, powodują przerzucenie tych kosztów na konsumenta. Postanowienia tego rodzaju kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy i z tego powodu zostały uznane przez SOKiK za klauzulę abuzywną w rozumieniu art. 385¹§ 1 k.c. i wpisane do rejestru klauzul niedozwolonych.

Ad I.9.-I.11.

Budzącymi wątpliwości są również postanowienia w brzmieniu:

„Nie wpłacenie pierwszej zaliczki, zgodnie z § 3 ust. 2 pkt a strony ustalają jako warunek rozwiązujący niniejszą umowę, bez możliwości wnoszenia jakichkolwiek pretensji przez Nabywcę wobec Frontonu."

„Frontonowi przysługuje prawo natychmiastowego odstąpienia od niniejszej umowy w następujących sytuacjach:

a) opóźnienia nabywcy w zapłacie należności wynikających z niniejszej umowy trwającego powyżej dwóch miesięcy."

„Spółce pod firmą Przedsiębiorstwo Budownictwa i Obrotu Towarowego „Fronton” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, w terminie od dnia 16 października 2012 r. do dnia 16 listopada 2012 r. przysługuje jednostronne prawo odstąpienia od Umowy Przedwstępnej, o której mowa w § 4 ust. 1 tego aktu, jeżeli strona kupująca w terminie najdalej do dnia 15 października 2012 r. nie wpłaci na wskazany wyżej rachunek bankowy kwoty w wysokości..., o której mowa w § 4 ust. III pkt 1 tego aktu."

Przytoczone wyżej zapisy mogą być rozpatrywane pod kątem zgodności z treścią postanowień wpisanych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych **pod pozycjami: 689 i 1375**, odpowiednio w brzmieniu:

„Nieterminowe pokrywanie kosztów realizacji lokalu uprawnia Zbywcę – Generalnego Realizatora do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku oraz dokonania niezwłocznej dystrybucji lokalu na rzecz innego kontrahenta",

(vide wyrok SOKiK z dnia 23 września 2004 r., sygn. akt XVII AmC 51/03).

"Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy."

(vide wyrok SOKiK z dnia 28 stycznia 2008 r., sygn. akt XVII AmC 109/07).

W przypadku przekroczenia terminu zapłaty ceny lub jej raty art. 481 k.c. przyznaje wierzycielowi prawo żądania od dłużnika odsetek za zwłokę, a także żądania naprawienia szkody na zasadach ogólnych. Ponadto w przypadku umów zawieranych przez deweloperów z konsumentami zastosowanie znajdzie dobry obyczaj nakazujący wezwanie dłużnika do zapłaty przed zastosowaniem wobec niego sankcji. Obyczaj ten został ukształtowany w oparciu o art. 491 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu ciążącego na niej zobowiązania, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni termin do wykonania, z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. W takim przypadku konsumenci tracą możliwość osiągnięcia zamierzonego gospodarczego celu umowy – tj. nabycia nieruchomości, która z reguły finansowana jest z kredytu hipotecznego. Postanowienia, na podstawie których deweloperzy – w przypadku przekroczenia przez konsumenta terminu zapłaty ceny nieruchomości lub nawet jej pojedynczej raty – nie tylko nie wzywają konsumenta do zapłaty zaległego świadczenia albo świadczenia wraz z odsetkami, ale przyznają sobie uprawnienie do odstąpienia od umowy (jej rozwiązania) zostały uznane przez SOKiK za klauzule abuzywne i wpisane do rejestru. Powyższy sposób działania Spółki może być oceniany pod kątem sprzeczności z dobrymi obyczajami oraz naruszenia interesów konsumentów.

Ad I.12.

W przedmiotowym postępowaniu Prezes UOKiK zakwestionował również postanowienie w brzmieniu:

„Fronton zobowiązuje się do wydania lokalu Nabywcy w terminie do 3 dni od daty uregulowania wszystkich zobowiązań finansowych Nabywcy wobec Frontonu wynikających z niniejszej umowy na dzień odbioru lokalu.”

Postanowienie w powyższym brzmieniu może być rozpatrywane pod kątem tożsamości z treścią postanowienia wpisanego do rejestru niedozwolonych postanowień umownych **pod pozycją 1731**, w brzmieniu:

"Przekazanie (Wydanie) Lokalu do prowadzenia prac wykończeniowych nastąpi w dacie określonej w zawiadomieniu, nie później niż w terminie określonym w Harmonogramie Budowy ("Dzień Przekazania Lokalu") na podstawie protokołu przekazania, nie wcześniej jednak niż do czasu uregulowania wszelkich należności względem Wykonawcy (...)"

(vide wyrok SOKiK z dnia 31 sierpnia 2009 r., sygn. akt XVII AmC 334/09).

Postanowienia, na podstawie których deweloperzy uzależniają przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu od uregulowania przez konsumenta wszelkich należności wynikających z umowy zostały uznane przez SOKiK za niedozwolone postanowienia umowne. Należy zauważyć, iż użycie w tego rodzaju postanowieniach ogólnego sformułowania skutkuje możliwością obciążenia konsumenta różnymi opłatami (np. opłatą za eksploatację i administrowanie budynkiem, w tym również opłat będących przedmiotem sporu pomiędzy konsumentem, a deweloperem). Żądanie takie może nie mieć bezpośredniego związku z wykonaniem przez konsumenta zobowiązań wynikających z umowy zawartej z deweloperem (zasadniczym obowiązkiem konsumenta jest zapłata ceny). Tak sformułowane postanowienie wzorca może skutkować nałożeniem na konsumenta obowiązku zapłacenia nawet spornych kwot w imię sprawnego przeniesienia prawa własności. Świadczenie w postaci uiszczenia dodatkowych kwot pieniężnych, np. tytułem opłat za eksploatację i administrowanie budynkiem jest świadczeniem niemającym rzeczowego związku z przedmiotem umowy i może stanowić istotne utrudnienie i ograniczenie praw konsumenta, w kontekście przysługujących mu roszczeń cywilnoprawnych związanych z zawarciem umowy w odpowiedniej formie.

Uwzględniając powyższe należy uznać za uprawdopodobnione, iż zakwestionowane postanowienia są tożsame z wyżej powołanymi postanowieniami wpisanymi do rejestru

niedozwolonych postanowień umownych, mimo pewnych odmienności wynikających z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotów porównywanych klauzul.

Zobowiązanie przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, warunkiem wydania wskazanej w tym przepisie decyzji, jest – oprócz uprawdopodobnienia naruszenia zakazu, o jakim mowa w art. 24 tej ustawy – zobowiązanie się przez przedsiębiorcę do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom. W ocenie Prezesa UOKiK w rozpoznawanej sprawie warunek powyższy został spełniony. Spółka będąca stroną niniejszego postępowania złożyła w jego toku zobowiązanie, o jakim mowa powyżej. Uczyniła to w pierwszym piśmie skierowanym do Prezesa UOKiK w tej sprawie, a doprecyzowała je w kolejnym piśmie. Złożone przez Spółkę zobowiązanie, jako precyzyjne, kompletne i adekwatne, mogło zostać przyjęte, albowiem daje podstawy do uznania, że zarzucane Spółce naruszenia zostaną wyeliminowane.

Treść zobowiązania przyjętego przez Spółkę przedstawiono w punkcie I. sentencji niniejszej decyzji na stronach 3-5. W ocenie Prezesa UOKiK przedstawione przez Spółkę rozwiązania pozwolą wyeliminować z rynku zarzucane jej praktyki, o których mowa w punktach **I.1.-I.12.** sentencji niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, w decyzji, o której mowa w ust. 1, Prezes UOKiK może określić termin wykonania zobowiązań. W tym zakresie uznaje się za zasadne **nałożenie na Spółkę obowiązku wykonania złożonego zobowiązania:**

- w zakresie wprowadzenia w życie nowych, zmienionych wzorców umów - **w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji;**
- w zakresie przedłożenia wszystkim konsumentom, z którymi umowy nadal obowiązują, aneksów do tych umów, uwzględniających wprowadzone we wzorcach zmiany – **w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.**

Za przyjęciem takich terminów przemawia w szczególności rodzaj zarzucanych Spółce naruszeń i związany z tym nakład pracy jaki jest konieczny do zrealizowania celów postępowania.

Uwzględniając powyższe, orzeczono jak w pkt. I sentencji decyzji.

Ad II

Zgodnie z art. 28 ust. 3 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, w decyzji, o której mowa w art. 28 ust. 1, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie **informacji o stopniu realizacji zobowiązań**. Samo zobowiązanie przedsiębiorcy do wykonania bądź zaniechania określonych działań nie będzie mieć praktycznego znaczenia bez jednoczesnego nałożenia ww. obowiązku. Wykonanie zobowiązań musi podlegać sprawdzeniu przez Prezesa UOKiK¹.

Prezes UOKiK uwzględnił, iż sprawozdanie przedkładane Prezesowi UOKiK w powyższym zakresie wymaga odpowiedniego czasu.

¹ K. Kohutek, M. Sieradzka: Komentarz do art. 28 ustawy z dnia 16.02.2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, [w:] K. Kohutek, M. Sieradzka, *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz, LEX, 2008.*

Mając powyższe na uwadze, Prezes UOKiK uznał, iż sprawozdanie Spółki z wykonania zobowiązania, winno być złożone w terminie 50 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

W tym zakresie nałożono na Spółkę obowiązek złożenia sprawozdania o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania w terminie 50 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, przy czym sprawozdanie to powinno zawierać:

1. po 1 kopii umów zawartych w oparciu o zmienione wzorce umów w postaci:
 - 1.1. *Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału w lokalu garażowym* – dla inwestycji przy ul. Fredry w Krakowie, rok 2013;
 - 1.2. *Akt notarialny - Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz przedwstępna umowa sprzedaży* – dla inwestycji przy ul. Kamiennej 19B w Krakowie, rok 2012;
 - 1.3. *Akt notarialny – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz umowa sprzedaży* – dla inwestycji przy ul. Kamiennej w Krakowie 19B rok 2012;
 - 1.4. *Umowa nr /K/2013 przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego;*
2. informację dotyczącą ilości umów zawartych w oparciu o kwestionowane wzorce, które obowiązywały w dniu otrzymania niniejszej decyzji;
3. informację dotyczącą ilości konsumentów, którym doręczono aneksy do umów uwzględniające wprowadzone we wzorcach umów zmiany;
4. kopie dowodów doręczenia aneksów do umów uwzględniających wprowadzone we wzorcach umów zmiany;
5. kopie 4 przykładowych aneksów do umów, uwzględniających wprowadzone w ww. wzorcach umów zmiany, które zostały zawarte z konsumentami.

W ocenie Prezesa UOKiK, tak ustalony termin, uwzględniając zakres informacji objętych ww. sprawozdaniem i czasochłonność jego przygotowania, jest w pełni wystarczający dla wykonania przez Spółkę czynności objętych zobowiązaniem.

Mając na uwadze powyższe, orzeka się jak w pkt II 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.

z upoważnienia Prezesa
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

Otrzymują:

1. Adwokat Piotr Capiński
Kancelaria Chudoba Lewiński Capiński Adwokaci s.c.
ul. Bandurskiego 12A/2, 31-515 Kraków
pełnomocnik:
Przedsiębiorstwa Budownictwa i Obrotu Towarowego „FRONTON” Sp. z o.o.
ul. Kamienna 19, 30-001 Kraków
2. RKR a/a.