



**PREZES**  
**URZĘDU OCHRONY**  
**KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**  
**ADAM JASSER**

DDK-61-21/13/JTB

Warszawa, dn. 15 grudnia 2015 r.

**DECYZJA nr DDK 18/2015**

**A.** Na podstawie art. 27 ust. 1 i ust. 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) w zw. z art. 3 ustawy z dnia 10 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 945) po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko Termopil-Bud Sp. z o.o. z siedzibą w Pile, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **uznaje** za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów działania ww. przedsiębiorcy, polegające na: niezapewnieniu nabywcom lokali mieszkalnych sprzedawanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego prowadzonego w Pile przy ul. Wspólnej środków ochrony wymienionych w art. 4 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu, co narusza art. 4 w zw. z art. 37 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) i godzi w zbiorowe interesy konsumentów (pkt II.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),

**i stwierdza zaniechanie jej stosowania od dnia 13 stycznia 2015 r.**

**B.** Na podstawie art. 27 ust. 1 i ust. 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) w zw. z art. 3 ustawy z dnia 10 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 945) po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko Termopil-Bud Sp. z o.o. z siedzibą w Pile, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **uznaje** działania ww. przedsiębiorcy, polegające na:

stosowaniu we wzorcach umów następujących postanowień umownych wpisanych 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 (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.):

1. (pkt I.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) *„Nadto wolą stron niniejszej umowy Kupujący: 1) zobowiązuje się do udzielenia Deweloperowi w umowie ustanowienia odrębnej własności lokali i jego sprzedaży, do czasu ustanowienia odrębnej własności ostatniego lokalu i jego sprzedaży, nieodwołalnego i nie wygasającego na wypadek śmierci Kupującego pełnomocnictwa z prawem substytucji: a) do dokonania w ich imieniu – na koszt Dewelopera – zmiany umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży w zakresie wysokości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej związanego z lokalem w taki sposób, aby nowy udział ustalony zgodnie z art. 3 ustawy o własności lokali uwzględniał ewentualne korekty w powierzchni użytkowej*

*lokali oraz pomieszczeń przynależnych znajdujących się w budynku oraz do złożenia stosownych wniosków do Sądu Rejonowego w Pile Wydział Ksiąg Wieczystych, b) do uzyskania pozwolenia na budowę lub zamiennego pozwolenia na budowę na obiekty realizowane na niezabudowanej części działki gruntu numer 1368”*

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 3 ust. 4 pkt I) „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” (od 29 kwietnia 2012 r.)
2. (pkt I.2.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) „**Zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaż w formie aktu notarialnego nastąpi po całkowitej zapłacie przez Kupujących Ceny oraz ewentualnych innych należności wynikających z niniejszej umowy (m.in. odsetki i koszty wynikające z prac dodatkowych, zużyte media według odczytów liczników).**”

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 5 lit. c „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” (od 29 kwietnia 2012 r.)
3. (pkt I.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) „**Strony postanawiają, że: Terminy określone w niniejszym paragrafie nie wiążą Dewelopera w przypadku zaistnienia okoliczności niemożliwych do przewidzenia w chwili zawarcia umowy, wpisanych w Dzienniki budowy, a w szczególności:**
- siły wyższej,**
  - zmiany przepisów prawa mających wpływ na realizację przedmiotowej inwestycji,**
  - zaistnienie warunków atmosferycznych uniemożliwiających lub ograniczających prowadzenie robót budowlanych,**
  - innych niezależnych od Dewelopera przyczyn, takich jak wojna, pożar, powódź, oraz innych.**
- Wystąpienie powyższych okoliczności powoduje przesunięcie wszelkich terminów zakreślonych niniejszą umową o opóźnienie wynikające z powyższych zdarzeń bez konsekwencji dla Dewelopera. O zaistnieniu takowych okoliczności Deweloper powiadomi Nabywcę.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 5 lit. a/b „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” (wzorzec umowy wykorzystany do zawarcia umów deweloperskich z dnia 19 listopada 2012 r. oraz 2 sierpnia 2013 r.)
4. (pkt I.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) „**Strony oświadczają, że są świadome, że ze względu na technologiczne ostateczny pomiar może różnić się od podanego w umowie o nie więcej niż 2%. Zmiana taka nie stanowi zmiany przedmiotu umowy i nie ma wpływu na cenę.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 7 ust. 3 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” (od 29 kwietnia 2012 r.)
5. (pkt I.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) „**Strony postanawiają, że Deweloper nie ponosi odpowiedzialności za szkody pośrednie wywołane opóźnieniem postawienia lokalu do dyspozycji nabywców, takie jak utracone korzyści, zapłacone kary umowne, poniesione koszty utrzymania innych lokali.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 9 ust. 6 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” (od 29 kwietnia 2012 r.)

6. (pkt I.6.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„(...) Koszty umowy ustanowienia własności lokalu i jego sprzedaży wraz z jej wypisami oraz wpisem praw z niej wynikających ponosi Kupujący.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 20 zd. 2 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” (od 29 kwietnia 2012 r.)

**za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdza zaniechanie jej stosowania od dnia 17 stycznia 2014 r.**

7. (pkt I.2.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Notarialne ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz udziałem we własności działki nastąpi w terminie do 120 dni po uregulowaniu wszystkich należności na rzecz WYKONAWCY.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 4 ust. 3 „UMOWA nr /K2/13” (od 19 września 2012 r.)

8. (pkt I.6.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego, koszty wpisu sądowego, koszty założenia księgi wieczystej oraz opłat i podatków z tym związanych obciążać będą ZLECENIODAWCĘ”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 4 ust. 4 „UMOWA nr /K2/13” (od 19 września 2012 r.)

9. (pkt I.7. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Rozwiązania techniczne zgodne są z Załącznikiem nr 1, a w sprawach nie wyszczególnionych w tym załączniku, z dokumentacją projektową. Dopuszcza się wprowadzenie drobnych zmian w ramach nadzoru autorskiego.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 2 ust. 3 „UMOWA nr /K2/13”

10. (pkt I.8. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Przekazanie lokalu nastąpi po uregulowaniu wszystkich należności na rzecz WYKONAWCY po indywidualnym uzgodnieniu terminu przekazania lokalu.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 4 ust. 2 „UMOWA nr /K2/13”

11. (pkt I.9.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Cena mieszkania wraz z udziałem w gruncie ustalona została w wysokości .....zł netto w tym: .... zł + należny podatek VAT obowiązujący w dniu wystawienia faktury za wybudowanie mieszkania, .... zł + należny podatek VAT obowiązujący w dniu wystawienia faktury, z tytułu sprzedaży udziału w prawie własności działki gruntowej przypadającego na mieszkanie.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 5 ust. 1 „UMOWA nr /K2/13” (od 19 września 2012 r.)

12. (pkt I.9.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Powyższa cena nie uwzględnia podatku VAT, który zostanie doliczony do wpłacanych kwot wg stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 5 ust. 2 „UMOWA nr /K2/13” (od 19 września 2012 r.)

13. (pkt I.10. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Strony ustalają, że Wykonawca będzie miał prawo do nieodpłatnego umieszczenia swojej nazwy oraz logo firmy na dachu budynku lub w miejscu wskazanym przez architekta”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 11 „UMOWA nr /K2/13” (od 19 września 2012 r.)

14. (pkt I.11. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Ewentualne spory między stronami będzie rozstrzygał właściwy rzeczowo Sąd Rejonowy w Pile.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 13 „UMOWA nr /K2/13” (od 19 września 2012 r.)

**za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdza zaniechanie jej stosowania od dnia 16 maja 2013 r.**

C. Na podstawie art. 27 ust. 1 i ust. 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) w zw. z art. 3 ustawy z dnia 10 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 945) po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów Termopil-Bud Sp. z o.o. z siedzibą w Pile, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **uznaje** działania ww. przedsiębiorcy, polegające na:

1. bezprawnej modyfikacji określonej w art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) przesłanki ustawowej dotyczącej prawa nabywcy do odstąpienia od umowy deweloperskiej, poprzez zamieszczenie w stosowanych wzorcach umów deweloperskich postanowienia w brzmieniu:  
**„Kupującym przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku, gdy: Deweloper nie doręczył Kupującemu prospektu informacyjnego wraz z załącznikami.”**

zawarte w następującym wzorcu umowy:

- § 12 ust. 1 lit. c „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” (od 29 kwietnia 2012 r.)

(pkt II.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)

**za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdza zaniechanie jej stosowania od dnia 17 stycznia 2014 r.**

2. naruszeniu art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) poprzez bezprawne nieokreślenie w harmonogramie zamieszczonym w prospektach informacyjnych dotyczących przedsięwzięć deweloperskich prowadzonych w Pile przy ul. Kasprowicza, Młynarskiej i Wspólnej procentowego, szacunkowego podziału kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego (pkt II.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania);

**za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdza zaniechanie jej stosowania od dnia 17 stycznia 2014 r.**

3. naruszeniu art. 556 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z

1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) poprzez bezprawną modyfikację przesłanek ustawowych dotyczących zakresu odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne, poprzez zamieszczenie w stosowanych wzorcach umów postanowienia w brzmieniu:

***„(..) Za wadę uznaje się jakąkolwiek część robót wykonaną niezgodnie z projektem Budowanym, dokumentacją techniczną lub sztuką budowlaną.”***

zawarte w następującym wzorcu umowy:

- § 10 ust. 1 in fine „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” (wzorzec umowy wykorzystany do zawarcia umów deweloperskich z dnia 19 listopada 2012 r. oraz 2 sierpnia 2013 r.)

(pkt III.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)

**za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdza zaniechanie jej stosowania od dnia 17 stycznia 2014 r.**

4. naruszeniu art. 558 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) poprzez bezprawne wyłączenie odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne, poprzez zamieszczenie w stosowanych wzorcach umów postanowień w brzmieniu:

***„Odpowiedzialnością Dewelopera nie będą objęte wady spowodowane normalnym użytkowaniem eksploatacyjnym, niewłaściwym użytkowaniem, a także mikropełknięcia i rysy, które są procesem naturalnym.”***

zawarte w następującym wzorcu umowy:

- § 10 ust. 3 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” (wzorzec umowy wykorzystany do zawarcia umów deweloperskich z dnia 19 listopada 2012 r. oraz 2 sierpnia 2013 r.)

***„Deweloper nie odpowiada z tytułu (...) rękojmi za wady fizyczne powstałe wskutek nienależytej eksploatacji, zaniechania wykonywania zaleceń zawartych w instrukcji obsługi nieruchomości przekazanych zarządcy lub siły wyższej. (...)”***

zawarte w następującym wzorcu umowy:

- § 10 ust. 5 zd. 1 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” (wzorzec umowy wykorzystany do zawarcia umów deweloperskich z dnia 19 listopada 2012 r. oraz 2 sierpnia 2013 r.)

(pkt III.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)

**za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdza zaniechanie jej stosowania od dnia 17 stycznia 2014 r.**

5. naruszeniu art. 563 § 1 oraz art. 566 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) poprzez bezprawną modyfikację przesłanek ustawowych dotyczących utraty uprawnień z tytułu rękojmi w zakresie terminu zawiadomienia o wadzie, poprzez zamieszczenie w stosowanych wzorcach umów postanowienia w brzmieniu:

***„(..) Deweloper nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe z powodu niezawiadomienia Dewelopera przez Nabywcę o ujawnionej wadzie niezwłocznie po jej ujawnieniu, oraz szkody powstałe w związku z poniesionymi nakładami inwestycyjnymi, zobowiązany jest on jedynie do usunięcia usterki – wady i przywrócenia w tym zakresie standardu zgodnego z załącznikiem nr ... opisującym standard wykończenia Lokalu.”***

zawarte w następującym wzorcu umowy:

- § 10 ust. 5 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” (wzorzec umowy wykorzystany do zawarcia umów deweloperskich z dnia 19 listopada 2012 r. oraz 2 sierpnia 2013 r.)

(pkt III.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)

**za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdza zaniechanie jej stosowania od dnia 17 stycznia 2014 r.**

6. naruszeniu art. 483 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) poprzez bezprawne zastrzeżenie kary umownej za niespełnienie przez konsumenta świadczenia pieniężnego w terminie, poprzez zamieszczenie w stosowanych wzorcach umów postanowienia w brzmieniu: **„WYKONAWCY przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadku zalegania przez ZLECENIODAWCĘ z zapłatą:**

- a) **pierwszej wpłaty po upływie 20 dni: ZLECENIODAWCA zapłaci w tym przypadku karę umowną w wysokości 105 wartości umowy,**
- b) **kolejnych rat po upływie 45 dni – za zwrotem wpłaconych kwot po potrąceniu kary umownej w wysokości 10% wartości umowy.”**

zawarte w następującym wzorcu umowy:

- § 5 ust. 6, „UMOWA nr /K2/13” (od 19 września 2012 r.)

(pkt IV. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)

**za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdza zaniechanie jej stosowania od dnia 16 maja 2013 r.**

**D.** Na podstawie art. 27 ust. 1 i ust. 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) w zw. z art. 3 ustawy z dnia 10 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 945) po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów Termopil-Bud Sp. z o.o. z siedzibą w Pile, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **uznaje** działania ww. przedsiębiorcy, polegające na naruszeniu art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. Nr 171, poz. 1206) poprzez podanie do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego prowadzonego w Pile przy ul. Młynarskiej przy jednoczesnym braku zapewnienia możliwości zawarcia umowy deweloperskiej, co mogło powodować podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął (pkt V. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)

**za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdza zaniechanie jej stosowania od dnia 13 września 2013 r.**

**E.** Na podstawie art. 105 § 1 ustawy – kodeks postępowania administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. Nr 267 z późn. zm.) w związku z art. 83 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) w zw. z art. 3 ustawy z dnia 10 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 945), po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko Termopil-Bud Sp. z o.o. z siedzibą w Pile Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

**umarza jako bezprzedmiotowe postępowanie** w zakresie stosowania przez ww. przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na:

1. naruszeniu art. 568 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) poprzez bezprawną modyfikację przesłanek ustawowych dotyczących wygaśnięcia uprawnień z tytułu rękojmi, poprzez zamieszczenie w stosowanych wzorcach umów postanowienia brzmieniu:

**„Roboty budowlane objęte rękojmią w zakresie:**

**- konstrukcji budynku na okres 5 lat od daty odbioru,**

**- pozostałych elementów wykończenia i wyposażenia na okres 1 (jednego) roku od daty odbioru.”**

zawarte w następującym wzorcu umowy:

- § 10 ust. 1 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” (od 29 kwietnia 2012 r.)

(pkt III.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)

2. naruszeniu art. 568 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) poprzez bezprawną modyfikację przesłanek ustawowych dotyczących początku biegu terminu wygaśnięcia uprawnień z tytułu rękojmi, poprzez zamieszczenie w stosowanych wzorcach umów postanowień w brzmieniu:

**„Początek biegu terminu rękojmi za wady części wspólnych następuje z dniem uzyskania pozwolenia na użytkowanie.”**

zawarte w następującym wzorcu umowy:

- § 10 ust. 2 „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” (od 29 kwietnia 2012 r.)

(pkt III.2. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania).

**F.** Na podstawie art. 77 ust. 1 w związku z art. 80 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) w związku z art. 3 ustawy z dnia 10 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 2014 r., poz. 945), oraz na podstawie art. 263 § 1 i art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 267 z późn. zm.) w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, obciąża się Termopil-Bud Sp. z o.o. z siedzibą w Pile kosztami przeprowadzonego postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz zobowiązuje się tego przedsiębiorcę do zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kosztów postępowania w kwocie **75,70 zł** (słownie: siedemdziesiąt pięć złotych siedemdziesiąt groszy) w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

## UZASADNIENIE

Dnia 24 grudnia 2013 r. na podstawie art. 49 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm. - dalej „u.o.k.k.”) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej - „Prezes Urzędu”) wszczął przeciwko Termopil-Bud Sp. z o.o. z siedzibą w Pile (dalej - „Spółka”) postępowanie w

sprawie stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na:

- stosowaniu we wzorcach umów postanowień umownych wpisanych 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 (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.) – dalej „Rejestr”, co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 pkt 1 u.o.k.k. (pkt I sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),
- bezprawnym niezapewnieniu nabywcom lokali mieszkalnych sprzedawanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego prowadzonego w Pile przy ul. Wspólnej środków ochrony wymienionych w art. 4 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377 – dalej „u.o.p.n.”), co mogło naruszać art. 4 w zw. z art. 37 u.o.p.n. i stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. (pkt II.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),
- bezprawnej modyfikacji określonej w art. 29 ust. 1 pkt 3 u.o.p.n. przesłanki ustawowej dotyczącej prawa nabywcy do odstąpienia od umowy deweloperskiej co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. (pkt II.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),
- naruszeniu art. 24 ust. 1 pkt 2 u.o.p.n. poprzez bezprawne nieokreślenie w harmonogramie zamieszczonym w prospekcie informacyjnym dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanego w Pile przy ul. Kasprowicza, Młynarskiej i Wspólnej procentowego, szacunkowego podziału kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego, co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. (pkt II.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),
- bezprawnej modyfikacji określonych w art. 568 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm. – dalej „k.c.”) przesłanek ustawowych dotyczących wygaśnięcia uprawnień z tytułu rękojmi, co stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. (pkt III.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),
- bezprawnej modyfikacji określonych w art. 568 § 1 k.c. przesłanek ustawowych dotyczących początku biegu terminu wygaśnięcia uprawnień z tytułu rękojmi, co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. (pkt III.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),
- bezprawnej modyfikacji określonych w art. 556 § 1 k.c. przesłanek ustawowych dotyczących zakresu odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne, co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. (pkt III.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),
- bezprawnym wyłączeniu odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne, co mogło naruszać art. 558 § 1 k.c. u.o.k.k. (pkt III.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),
- bezprawnej modyfikacji określonych w art. 563 § 1 oraz art. 566 k.c. przesłanek ustawowych dotyczących utraty uprawnień z tytułu rękojmi w zakresie terminu zawiadomienia o wadzie, co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy



konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. (pkt III.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),

- bezprawnym zastrzeżeniu kary umownej za niespełnienie przez konsumenta świadczenia pieniężnego w terminie, co mogło naruszać art. 483 § 1 k.c. i stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. IV. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),

- podaniu do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego prowadzonego w Pile przy ul. Młynarskiej przy jednoczesnym braku zapewnienia możliwości zawarcia umowy deweloperskiej, co mogło powodować podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął, a w konsekwencji stanowić nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. Nr 171, poz. 1206 – dalej „u.p.n.p.r.”), a przez to stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 pkt 3 u.o.k.k. (pkt V. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania).

Podstawą wszczęcia przedmiotowego postępowania był materiał dowodowy zgromadzony w trakcie postępowania wyjaśniającego prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod sygnaturą akt DDK-405-36/13/JTB. Przedmiotowe postępowanie miało na celu wstępne ustalenie, czy działania Spółki uzasadniają wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 u.o.k.k. oraz czy miało miejsce naruszenie chronionych prawem interesów konsumentów uzasadniające podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach. Wskazane postępowanie wyjaśniające zostało przeprowadzone w ramach ogólnopolskiego badania działań deweloperów.

Praktyki rynkowe Spółki zostały poddane analizie pod kątem zgodności z przepisami między innymi wyżej wskazanych u.o.k.k., u.o.p.n., k.c., a także u.p.n.p.r.

Postanowienie o wszczęciu postępowania wraz z zawiadomieniem doręczono Spółce dnia 30 grudnia 2013 r.

Spółka w pismach złożonych w trakcie niniejszego postępowania odniosła się do postawionych jej zarzutów.

Spółka w trakcie niniejszego postępowania poinformowała o zaprzestaniu stosowania zarzuczanych jej praktyk.

Pismem z dnia 3 listopada 2015 r. zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. Nr 267 – „k.p.a.”) Prezes Urzędu poinformował Spółkę o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań przed wydaniem decyzji.

Z powyższego uprawnienia Spółka nie skorzystała.

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

Termopil-Bud Sp. z o.o. jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000259511. Przedmiotem prowadzonej przez nią działalności gospodarczej jest m.in. wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

Stosowane przez Spółkę w obrocie konsumenckim wzorce umów stanowią wzorce w rozumieniu art. 384 § 1 k.c.

Z wyjaśnień Spółki wynika, że od dnia 16 maja 2013 r. zaprzestała stosowania wzorca umowy „UMOWA nr /K2/13”, a od dnia 17 stycznia 2014 r. zaprzestała stosowania we wzorcach umów deweloperskich [„AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” oraz „AKT NOTARIALNY- UMOWA DEWELOPERSKA” (wzorzec umowy wykorzystany do zawarcia umów deweloperskich z dnia 19 listopada 2012 r. oraz 2 sierpnia 2013 r.)] postanowień zakwestionowanych w postanowieniu o wszczęciu postępowania, poprzez usunięcie bądź stosowną modyfikację ich treści. Z dniem 17 stycznia 2014 r. Spółka wprowadziła do obrotu zmodyfikowane ww. wzorce umów deweloperskich, niezawierające wskazanych w sentencji decyzji postanowień. W piśmie z dnia 4 września 2014 r. Spółka poinformowała, iż obecnie nie funkcjonują w obrocie umowy zawarte z wykorzystaniem ww. wzorca umowy przedwstępnej („UMOWA nr /K2/13”), wszystkie bowiem zostały skonsumowane. Brak zatem skutków praktyk wskazanych w pkt B.7.-14. oraz C.6. sentencji decyzji. Ponadto Spółka w piśmie z dnia 13 października 2014 r. poinformowała, iż w dniu 8 października 2014 r. (data zawarcia ostatniego aneksu) zakończyła proces aneksowania umów deweloperskich zawartych przed dniem 17 stycznia 2014 r. celem eliminacji z ich treści postanowień wskazanych w sentencji decyzji. Wskutek tych działań wyeliminowane zostały skutki praktyk wymienionych w pkt B.1.-6. oraz C.1.-5. sentencji decyzji.

W odniesieniu do przedsięwzięcia deweloperskiego prowadzonego w Pile, przy ul. Młynarskiej Spółka poinformowała, że w dniu 12 sierpnia 2014 r. dokonała jego podziału na trzy zadania inwestycyjne (D,E,F) celem założenia do każdego z nich odrębnego otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w rozumieniu przepisów u.o.p.n. W dniu 10 września 2014 r. Spółka zawarła z bankiem umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego dla etapu F. Również od 10 września 2014 r. Spółka wprowadziła do obrotu prospekt informacyjny oraz wzór umowy deweloperskiej dla przedmiotowego etapu. Pierwszą umowę deweloperską dla tego etapu zawarła w dniu 30 września 2014 r. (z wyjaśnień Spółki wynika, iż była to jednocześnie pierwsza umowa deweloperska dla przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego). Ponadto Spółka poinformowała, iż na założony mieszkaniowy rachunek powierniczy będą wpływały środki nabywców, którzy zawarli umowy po dniu 10 września 2014 r.

Analogiczne działania Spółka podjęła w odniesieniu do etapu E: 31 października 2014 r. przygotowała prospekt informacyjny, 22 grudnia 2014 r. zawarła z bankiem umowę o sprawdzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego.

Spółka w piśmie z dnia 16 lipca 2015 r. oświadczyła, że w odniesieniu do etapu D sporządziła prospekt informacyjny w dniu 8 maja 2015 r., umowę o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego zawarła z bankiem w dniu 27 maja 2015 r.. Natomiast pierwsza umowa deweloperska dotycząca tego etapu została zawarta w dniu 22 czerwca 2015 r.

Spółka wyjaśniła ponadto, iż w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego prowadzonego w Pile przy ul. Wspólnej, zrealizowała budynek A w 100% (decyzja o pozwoleniu na użytkowanie została wydana 8 sierpnia 2014 r.) i w odniesieniu do niego 20 października 2014 r. (data zawarta ostatniej umowy przenoszącej własność) zakończyła proces podpisywania umów przenoszących własność tych lokali na konsumentów. W odniesieniu do budynku B, którego budowa również została zakończona, Spółka wystąpiła do odpowiednich organów z wnioskiem o wydanie decyzji na pozwolenie na użytkowanie, którą uzyskała w dniu 18 grudnia 2014 r. Zgodnie z oświadczeniem Spółki złożonym w piśmie z dnia 1 października 2015 r. Spółka od dnia 12 stycznia 2015 r. była gotowa do przenoszenia własności lokali mieszkalnych na klientów, o czym zostali poinformowani. Z informacji przekazanych przez Spółkę (pismo z dnia 1 października 2015 r.) wynika, iż na dzień 24 września 2015 r. Spółka przeniosła na klientów własność lokali mieszkalnych

zlokalizowanych w budynku B, za wyjątkiem jednego przypadku. Z oświadczenia Spółki wynika, iż w tym jednym przypadku termin przeniesienia własności lokali zależy wyłącznie od gotowości klienta, który zalega z wpłatą ostatniej raty.

Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy, Prezes UOKiK zważył, co następuje.

### ***Interes publiczny***

Prezes Urzędu, zgodnie z art. 1 ust. 1 u.o.k.k., podejmuje działania mające na celu ochronę interesów konsumentów wyłącznie w interesie publicznym, tzn. wtedy, gdy daną praktyką przedsiębiorcy może być dotknięty każdy konsument w analogicznych okolicznościach.<sup>1</sup> Warunkiem koniecznym do uruchomienia instrumentów określonych przepisami u.o.k.k. jest zatem zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorców naruszają jej przepisy i jednocześnie stanowią zagrożenie dla interesu publicznego, bądź też naruszają ten interes.

Niniejsze postępowanie dotyczy podejrzenia stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów będących nabywcami lokali wybudowanych przez Spółkę, jak i tych potencjalnych, którzy chcieliby zawrzeć z nią umowę. Tym samym przedmiotowe praktyki mogłyby dotyczyć nieokreślonego z góry kręgu adresatów, a zatem mogły naruszać zbiorowy interes konsumentów. Uznać wobec tego należy, iż niniejsze postępowanie prowadzone było w interesie publicznym.

### ***Przedsiębiorca***

Art. 4 pkt 1 u.o.k.k. pojęcie przedsiębiorcy definiuje jako przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, a także:

- a) osobę fizyczną, osobę prawną, a także jednostkę organizacyjną niemającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, organizującą lub świadczącą usługi o charakterze użyteczności publicznej, które nie są działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej,
- b) osobę fizyczną wykonującą zawód we własnym imieniu i na własny rachunek lub prowadzącą działalność w ramach wykonywania takiego zawodu,
- c) osobę fizyczną, która posiada kontrolę, w rozumieniu pkt 4, nad co najmniej jednym przedsiębiorcą, choćby nie prowadziła działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, jeżeli podejmuje dalsze działania podlegające kontroli koncentracji, o której mowa w art. 13,
- d) związek przedsiębiorców w rozumieniu pkt 2 - na potrzeby przepisów dotyczących praktyk ograniczających konkurencję oraz praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 672 z późn. zm.) definiuje działalność gospodarczą jako zarobkową działalność wytwórczą, handlową, budowlaną, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i eksploatację zasobów naturalnych, a także działalność zawodową wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły. Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 tej ustawy jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną - wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą.

Spółka jest podmiotem wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000259511. Prowadzona przez nią działalność

---

<sup>1</sup> Por. Wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 13 stycznia 2009 r., sygn. akt: XVII Ama 26/08;

gospodarcza wykonywana jest w sposób zorganizowany i ciągły, z uwagi na co należy stwierdzić, iż Spółka jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 u.o.k.k.

### **A. Rozstrzygnięcie w pkt A. sentencji decyzji**

Zgodnie z art. 27 ust. 1 u.o.k.k. nie wydaje się decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującej zaniechanie jej stosowania, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24 u.o.k.k. W takim przypadku, Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania, przy czym ciężar udowodnienia okoliczności zaniechania stosowania zarzucanej praktyki spoczywa na przedsiębiorcy.

W przypadku zarzutów wskazanych w pkt A. sentencji decyzji mamy do czynienia z praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k., zgodnie z którym za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się działanie sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa, w tym przypadku z przepisami u.o.p.n.

Analiza przekazanych przez Spółkę informacji oraz dokumentów wykazała, co następuje. Pismem z dnia 7 maja 2013 r. Spółka poinformowała, iż rozpoczęcie sprzedaży w odniesieniu do przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Wspólnej w Pile nastąpiło w dniu 17 kwietnia 2012 r.: „- *Wspólna – blok A – rozpoczęcie sprzedaży – 17.04.2012*  
- *Wspólna – blok B – rozpoczęcie sprzedaży – 17.04.2012 – termin rozpoczęcia budowy przewidziany jest na II połowę 2014 r. w związku z tym, na dzień dzisiejszy nie przyjmujemy zapisów na sprzedaż mieszkań, w związku z tym nie udostępniamy rzutów mieszkań ani prospektu informacyjnego*”.

Decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i dotycząca udzielenia pozwolenia na budowę w odniesieniu do przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego została wydana w dniu 24 kwietnia 2012 r.

Z treści informacji zamieszczonej w Tygodniku Nowym (wydanie z dnia 17 kwietnia 2012 r.) wynikało, iż Spółka jako planowany termin rozpoczęcia inwestycji przy ul. Wspólnej w Pile podała rok 2012.

Jednocześnie z przekazanego przez Spółkę prospektu informacyjnego (załącznik do pisma z dnia 7 maja 2013 r.) dotyczącego budynku A wynika, iż planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych to: 1 czerwca 2013 r. – 30 czerwca 2014 r.

W piśmie z dnia 17 września 2013 r. Spółka oświadczyła, że prace budowlane w odniesieniu do przedmiotowego przedsięwzięcia budowlanego (składającego się z budynku A i B) rozpoczęły się w lipcu 2013 r. (budynek A) oraz wrześniu 2013 r. (budynek B). Informacje takie zawarte są również w przekazanym przez Spółkę prospekcie informacyjnym (zał. do pisma z dnia 17 września 2013 r.).

Prospekt informacyjny dotyczący przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego w zakresie dotyczącym planowanych terminów rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych został skorygowany dopiero w lipcu 2013 r. (oświadczenie Spółki złożone w piśmie z dnia 17 września 2013 r.)

Pierwsza umowa deweloperska w odniesieniu do przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego (budynek A) została zawarta w dniu 2 sierpnia 2013 r.

Zgodnie z art. 37 u.o.p.n. przepis art. 4 tej ustawy, który konstytuuje obowiązek dewelopera zapewnienia nabywcom jednego ze środków ochrony, stosuje się do przedsięwzięć deweloperskich, w odniesieniu do których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po dniu wejścia w

życie ustawy. Obowiązek ten obejmuje umowy deweloperskie zawierane do chwili zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego (co w przypadku bloków wielorodzinnych następuje z chwilą wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie). Jednocześnie art. 3 pkt 10 u.o.p.n. precyzuje, że rozpoczęciem sprzedaży jest podanie do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach określonego przedsięwzięcia deweloperskiego (art. 3 pkt 10 u.o.p.n.).

Konsekwencją rozpoczęcia sprzedaży przed dniem wejścia w życie ustawy jest więc brak obowiązku stosowania dla danego przedsięwzięcia środków ochrony, takich jak na przykład mieszkaniowy rachunek powierniczy, co w praktyce przekłada się na zmniejszenie poziomu bezpieczeństwa środków zainwestowanych przez konsumentów w zakup lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Stan prac podejmowanych przez dewelopera w ramach określonego przedsięwzięcia deweloperskiego powinien być na tyle zaawansowany, aby można było uznać je za rozpoczęte w sensie rzeczywistym. Tym samym jego rozpoczęcie nie powinno być identyfikowane wyłącznie z faktem nabycia praw do nieruchomości, na której realizowana ma być budowa oraz publicznym ogłoszeniem rozpoczęcia sprzedaży.

Należy bowiem zauważyć, iż deweloper podając do publicznej wiadomości informacje o rozpoczęciu procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych musi być gotowy do zawarcia konkretnej umowy deweloperskiej. Powinien zatem dysponować wszystkimi danymi, które są niezbędne do skonstruowania oferty. Tylko wtedy bowiem będzie w stanie określić przedmiotowo istotne elementy umowy, o możliwości zawarcia której informuje publicznie. Zatem należy uznać, iż deweloper powinien co najmniej dysponować tytułem prawnym do nieruchomości, na której ma być realizowana budowa, posiadać projekt budowlany, wyliczenia finansowe pozwalające określić cenę przedmiotu umowy (lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego), harmonogram pozwalający określić termin przeniesienia prawa własności nieruchomości na nabywcę. Jednocześnie, uwzględniając powyższe, należy również przyjąć, iż deweloper nie musi dysponować pozwoleniem na budowę. Jednakże wydaje się, iż pomimo tego, stan prac prowadzonych przez dewelopera w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego powinien być na tyle zaawansowany, aby deweloper miał faktyczną możliwość skonstruowania oferty i skierowania jej do indywidualnego nabywcy.

W niniejszym przypadku z informacji przekazanych przez Spółkę wynika, że w momencie rozpoczęcia sprzedaży lokali w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Wspólnej w Pile (tj. w dniu 17 kwietnia 2012 r.) Spółka była właścicielem nieruchomości, posiadała dla całego ww. przedsięwzięcia deweloperskiego projekt architektoniczno-budowlany. Pozwolenie na budowę uzyskała w dniu 24 kwietnia 2012 r. W prospekcie informacyjnym dotyczącym budynku A (przekazany przy piśmie z dnia 7 maja 2013 r.) jako datę rozpoczęcia robót budowlanych wskazała 1 czerwca 2013 r., natomiast w ogłoszeniu prasowym zamieszczonym w dniu 17 kwietnia 2012 r. w Tygodniku Nowym - rok 2012. Rozpoczęcie sprzedaży dotyczyło całego przedsięwzięcia deweloperskiego, jednak ustalenia dotyczące daty rozpoczęcia robót budowlanych, a w efekcie daty przeniesienia prawa własności lokali w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia budzą wątpliwości pod kątem możliwości zawarcia umowy przez nabywcę. Termin przeniesienia własności stanowi przedmiotowo istotny element umowy deweloperskiej (art. 22 ust. 1 pkt 7 u.o.p.n.). Informacje zawarte w przekazanym przez Spółkę prospekcie informacyjnym w zakresie daty rozpoczęcia robót budowlanych zostały uaktualnione dopiero w lipcu 2013 r. (już po wszczęciu przez Prezesa Urzędu postępowania wyjaśniającego o sygn. DDK-405-36/13/JTB). Pierwsza umowa została zaś zawarta dopiero 2 sierpnia 2013 r. Powyższe ustalenia wskazują, iż Spółka podała do publicznej wiadomości informacje o rozpoczęciu procesu oferowania lokali w tym

przedsięwzięciu, nie będąc jednocześnie przygotowaną (nie dysponowała wszystkimi niezbędnymi danymi) do zawierania umów deweloperskich z konsumentami. Nie nastąpiło zatem rozpoczęcie sprzedaży w rozumieniu przepisów u.o.p.n. Tym samym Spółka miała obowiązek stosowania środków, o których mowa w art. 4 u.o.p.n., a mimo to nie zastosowała ich. Istniało zatem ryzyko utraty wpłacanych przez konsumentów środków na poczet ceny zakupu lokali w przypadku ewentualnej upadłości Spółki przed przeniesieniem własności lokali na konsumentów.

Przedmiotowe działanie Spółki, jako bezprawne, wypełnia zatem znamiona praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

W odniesieniu do powyżej opisanych działań Spółki należy wskazać, iż dotyczą one zbiorowego interesu konsumentów, gdyż skierowane są do nieokreślonego kręgu konsumentów, których nie sposób jednoznacznie zidentyfikować. Konsument, który dokonał wyboru lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego oferowanego przez Spółkę, mógł stać się adresatem zakwestionowanych w punkcie A sentencji decyzji działań Spółki. W związku z powyższym należy uznać, iż kwestionowane przez Prezesa Urzędu działanie przedsiębiorcy narusza zbiorowe interesy konsumentów.

Spółka wyjaśniła (pisma z dnia 11 sierpnia oraz 22 grudnia 2014 r.), iż w odniesieniu do zrealizowanego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego prowadzonego w Pile przy ul. Wspólnej budynku A decyzja o pozwoleniu na użytkowanie została wydana w dniu 8 sierpnia 2014 r., natomiast proces przenoszenia własności lokali mieszkalnych na konsumentów został zakończony w dniu 20 października 2014 r. (data zawarcia ostatniej umowy przenoszącej własność). Z informacji przekazanych przez Spółkę (pisma z dnia 22 grudnia 2014 r., 16 lipca oraz 7 sierpnia 2015 r.) wynika, iż w odniesieniu do zrealizowanego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego prowadzonego w Pile przy ul. Wspólnej budynku B decyzja o pozwoleniu na użytkowanie została wydana w dniu 18 grudnia 2014 r. Zgodnie z oświadczeniem Spółki złożonym w piśmie z dnia 1 października 2015 r. Spółka od dnia 12 stycznia 2015 r. była gotowa do przenoszenia własności lokali mieszkalnych na klientów, o czym zostali poinformowani. Proces przenoszenia własności lokali mieszkalnych na konsumentów został zakończony w dniu 24 września 2015 r., za wyjątkiem jednego przypadku. Z oświadczenia Spółki wynika, iż w tym jednym przypadku termin przeniesienia własności lokalu zależy wyłącznie od gotowości klienta, który zalega z wpłatą ostatniej raty.. Wraz zakończeniem przedsięwzięcia deweloperskiego ustał obowiązek stosowania środków o których mowa w art. 4 u.o.p.n. w stosunku do umów zawieranych po tej dacie. Tym samym można przyjąć, iż Spółka zaniechała stosowania przedmiotowej praktyki. Jednocześnie w niniejszym przypadku zawarcie umów przenoszących własność lokali na konsumentów wyeliminowano ewentualne ryzyko związane z brakiem środków wskazanych w art. 4 u.o.p.n.

W związku z powyższym należy uznać, iż w niniejszej sprawie zostały spełnione przesłanki konieczne do stwierdzenia praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 u.o.k.k., oraz wskazane w art. 27 u.o.k.k. przesłanki wydania decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w punkcie A. sentencji decyzji.

## **B. Rozstrzygnięcie w pkt B. sentencji decyzji**

Zgodnie z art. 27 ust. 1 u.o.k.k. nie wydaje się decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującej zaniechanie jej stosowania, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24 u.o.k.k. W takim przypadku, Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania, przy czym ciężar udowodnienia okoliczności zaniechania stosowania zarzucanej praktyki spoczywa na przedsiębiorcy.

W tym przypadku mamy do czynienia z praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 pkt 1 u.o.k.k., zgodnie z którym za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru na podstawie prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (SOKiK). Zgodnie natomiast z przepisem art. 479<sup>43</sup> k.p.c. wyrok prawomocny ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do Rejestru.

Ponadto, Sąd Najwyższy uznał, iż praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień wpisanych do Rejestru. Przy czym w uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów (...) 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 (...)” (por. uchwała SN z dnia 13 lipca 2006 r., sygn. akt III SZP 3/2006).

Analiza wzorców umów przekazanych do Urzędu przez Spółkę wykazała, co następuje.

Postanowienie wzorców umów o treści wskazanej w **pkt B.1. sentencji decyzji** (pkt I.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) jest tożsame z postanowieniami umownymi wpisanymi do Rejestru pod nr **4555** w brzmieniu: „Kupujący na wypadek zawarcia Umowy Sprzedaży przez Spółkę działającą w charakterze pełnomocnika Kupujących lub przez dalszego pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie przez Spółkę (i pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży) oświadczają, że:

1.1. na wypadek zmiany łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych i niemieszkalnych położonych w budynkach na Nieruchomości, na skutek prowadzonej przez Spółkę Inwestycji bądź na skutek rozbudowy tych budynków, ewentualnie ustalenia wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej po uzyskaniu wypisów z kartoteki lokali uwzględniających powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z przedmiotowych budynków realizowanych przez Spółkę w kolejnych etapach Inwestycji, wyrażają zgodę na odpowiednią zmianę udziału w Nieruchomości Wspólnej, związanego z udziałem we własności Garażu i pozostałymi lokalami w tym zakresie udzielają Spółce pełnomocnictwo, do dokonania zmiany udziału w Nieruchomości Wspólnej - na warunkach według uznania Spółki, z tym, że nowa wysokość tego udziału zostanie określona zgodnie z zasadami zawartymi w Ustawie o własności lokali,

1.2.: wobec powyższego - stosownie do treści art. 101 Kodeksu Cywilnego - z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego, który powstanie, to jest zawarciem Umowy Sprzedaży i pod warunkiem zaistnienia następujących przyczyn: zapłaty całej ceny, przejścia prawa do współposiadania i korzystania z Garażu oraz wydania Miejsc Postojowych do

wyłączonego korzystania, zrzekają się prawa do odwołania tego pełnomocnictwa oraz postanawiają, iż nie wygaśnie ono w przypadku ich śmierci lub rozwiązania Spółki”

oraz pod nr **4561** w brzmieniu: „Kupujący oświadczają nadto, że w ramach wszelkich udzielonych tymże aktem pełnomocnictw - stosownie do treści art. 108 Kodeksu Cywilnego - pełnomocnik może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonuje w ich imieniu, może też reprezentować wszystkie strony czynności prawnej, a ponadto, że - stosownie do treści art. 106 Kodeksu Cywilnego - może udzielać dalszych pełnomocnictw.”

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienie za abuzywne z uwagi na charakter żądanego we wzorcu umowy przez dewelopera pełnomocnictwa (wyrok z dnia 30 września 2011 r., sygn. XVII AmC 3876/10). W opinii SOKiK brak uzasadnienia, zarówno dla udzielania pełnomocnictwa we wzorcu umowy, jak i dla pozbawienia konsumenta prawa do jego odwołania (nr wpisu 4555). Ponadto w opinii SOKiK uzasadnienia nie znajduje również fakt, iż deweloper na podstawie udzielonego mu przez konsumenta pełnomocnictwa uzyskuje możliwość reprezentowania obu stron czynności prawnej oraz udzielania dalszych pełnomocnictw (nr wpisu 4561). Postanowienie stosowane przez Spółkę, analogicznie jak klauzula wpisana do rejestru pod nr 4555, zobowiązuje konsumenta do udzielenia we wzorcu umowy pełnomocnictwa nieodwołalnego i niewygasającego z chwilą jego śmierci. Jednocześnie, analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 4561, umożliwia Spółce reprezentowanie obu stron czynności prawnej oraz udzielanie dalszych pełnomocnictw.

Postanowienia wzorców umów o treści wskazanej w **pkt B.2.** oraz **B.7. sentencji decyzji** (pkt I. 2. sentencji niniejszego postanowienia) są tożsame z postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru pod nr **3664** w brzmieniu: „Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży konkretnego lokalu mieszkalnego jest wywiązanie się przez stronę zobowiązaną do kupna z wszelkich zobowiązań finansowych zgodnie z niniejszą umową, a w szczególności wpłacenie na rachunek bankowy Spółki całej ceny tego lokalu mieszkalnego”.

SOKiK uznając przedmiotowe postanowienie za abuzywne (wyrok z dnia 27 grudnia 2011 r., sygn. XVII AmC 75/11) uwzględnił fakt, 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 z reguły nie ma bezpośredniego związku z wykonaniem przez konsumenta zobowiązań wynikających z umowy zawartej z deweloperem (zasadniczym obowiązkiem konsumenta jest zapłata ceny). Tak sformułowane postanowienie wzorca powoduje natomiast, że konsument – nie mając wyboru – godzi się na zapłacenie nawet spornych kwot w imię sprawnego przeniesienia prawa własności. Postanowienia stosowane przez Spółkę, analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 3664, uzależniają przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego od uregulowania przez konsumenta wszelkich należności wynikających z umowy.

Postanowienie wzorców umów o treści wskazanej w **pkt B.3. sentencji decyzji** (pkt I. 3. sentencji niniejszego postanowienia) jest tożsame z postanowieniami umownymi wpisanymi do Rejestru pod nr **1252** w brzmieniu: „Ponadto stawiający oświadcza, że wyżej określony termin może ulec przesunięciu z przyczyn niezależnych od strony zobowiązanej do sprzedaży a mogących wynikać m. in. z decyzji organów administracji rządowej, jak i samorządowej, nie sprzyjających warunków atmosferycznych i itp. - na co strona zobowiązana do kupna wyraża zgodę” oraz **1541** w brzmieniu: „Sprzedający zobowiązuje się zakończyć budowę do 31.12.2007 r. Termin ten może ulec zmianie tylko wskutek okoliczności zewnętrznych, na które Sprzedający nie miał wpływu”.



SOKiK uznał przedmiotowe postanowienia za abuzywne, z uwagi na fakt, iż wyłączają lub ograniczają one bezpodstawnie odpowiedzialność przedsiębiorcy za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (wyrok z dnia 30 kwietnia 2007 r., sygn. XVII AmC 66/06 oraz z dnia 12 listopada 2007 r., sygn. XVII AmC 108/07). Postanowienia te zawierają niedookreślone zwroty np. „okoliczności zewnętrzne” oraz otwarty katalog tych okoliczności, co umożliwia dokonywanie przedsiębiorcy wiążącej interpretacji ich treści (konsument nie ma prawa wglądu do dokumentacji dotyczącej inwestycji ani prawa dokonania inspekcji, nie jest zatem w stanie określić, co było przyczyną opóźnienia). Deweloper odpowiada za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, chyba że jest ono następstwem okoliczności, za które on jako profesjonalista nie ponosi odpowiedzialności. Postanowienie stosowane przez Spółkę, analogicznie jak klauzule wpisane do Rejestru pod nr 1252, 1541, ogranicza odpowiedzialność Spółki z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. jednocześnie zawiera niedookreślone zwroty („przyczyny niezależne”) oraz otwarty katalog przesłanek, co umożliwia Spółce dokonywanie interpretacji jego treści.

Postanowienie wzorców umów o treści wskazanej w **pkt B.4. sentencji decyzji** (pkt I. 4. sentencji niniejszego postanowienia) jest tożsame z postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru pod nr **2163** w brzmieniu: „Strony uzgadniają, iż różnica wynosząca  $\pm 3\%$  (trzy procent) pomiędzy rzeczywistą powierzchnią Apartamentu ustaloną w sposób określony w niniejszym artykule, a powierzchnią Apartamentu wskazaną w niniejszej Umowie jest dopuszczalna i nie będzie stanowić podstawy do korekty Ceny”.

SOKiK uznał przedmiotową klauzulę za abuzywną z uwagi na to, że dopuszczając zmianę w powierzchni lokalu zastrzega jednocześnie, iż nie wiąże się to ze zmianą ceny. Skutkiem zmiany powierzchni lokalu powinna być stosowana korekta ceny (wyrok z dnia 16 września 2009 r., sygn. XVII AmC 350/09). Jednocześnie w przypadku, gdy nastąpiłby wzrost ceny z uwagi na zwiększenie powierzchni konsument powinien mieć prawo odstąpienia od umowy. Postanowienie stosowane przez Spółkę, analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 2163, dopuszcza zmianę powierzchni lokalu przy jednoczesnym zastrzeżeniu, że nie wpływa to na cenę lokalu.

Postanowienie wzorców umów o treści wskazanej w **pkt B.5. sentencji decyzji** (pkt I. 5. sentencji niniejszego postanowienia) jest tożsame z postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru pod nr **892** w brzmieniu: „Niezależnie od jakichkolwiek innych postanowień zawartych w niniejszej umowie Sprzedający nie będzie ponosił odpowiedzialności wobec Kupującego za utratę zysków, umów lub inną pośrednią szkodę wynikającą z realizacji niniejszej umowy”.

Przedmiotowe postanowienie zostało uznane przez SOKiK za abuzywne z uwagi na wyłączenie odpowiedzialności przedsiębiorcy za niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania przez przedsiębiorcę i uniemożliwienie konsumentowi ewentualnego dochodzenia roszczeń przysługujących mu na podstawie art. 471 k.c. (wyrok z dnia 18 maja 2005 r., sygn. XVII AmC 86/03). Postanowienie stosowane przez Spółkę, analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 892, zawiera przedmiotowe wyłączenie odpowiedzialności Spółki. Tym samym spełnia ono przesłankę tożsamości.

Postanowienia wzorców umów o treści wskazanej w **pkt B.6. oraz B.8. sentencji decyzji** (pkt I. 6. sentencji niniejszego postanowienia) są tożsame z postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru pod nr **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 sądową, podatki itp.)”.

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienie za niedozwolone z uwagi na jego ogólny charakter, czego skutkiem może być obciążenie konsumenta kosztami wypisów aktów notarialnych dla dewelopera (wyrok z dnia 20 października 2011 r., sygn. XVII AmC 1333/10). Postanowienia stosowane przez Spółkę, analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 3365, z uwagi na ich ogólny charakter umożliwiają przerzucenie na konsumenta kosztów wypisów aktu notarialnego dla Spółki.

Postanowienie wzorców umów o treści wskazanej w **pkt B.9. sentencji decyzji** (pkt I. 7. sentencji niniejszego postanowienia) jest tożsame z postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru pod nr **234** w brzmieniu: „Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań”

W opinii SOKiK przedmiotowe postanowienie ma abuzywny charakter, gdyż przyznaje deweloperowi prawo do dokonania jednostronnej zmiany umowy lub istotnych cech świadczenia bez ważnej przyczyny wskazanej umowie (wyrok z dnia 10 października 2004 r., sygn. XVII AmC 47/03). Postanowienia tego rodzaju dopuszczają zmianę warunków umowy z reguły bez jednoczesnego wskazania konkretnych przyczyn, które uzasadniałyby zmianę, poprzestając jedynie na ogólnych i niejednoznacznych stwierdzeniach, które dają przedsiębiorcy możliwość dowolnego interpretowania postanowień umowy, stosownie do swoich potrzeb. Postanowienie stosowane przez Spółkę, analogicznie jak wpisane do Rejestru pod nr 234, umożliwia Spółce wprowadzenie jednostronnych zmian przedmiotu umowy bez ważnej przyczyny wskazanej w umowie.

Postanowienie wzorców umów o treści wskazanej w **pkt B.10. sentencji decyzji** (pkt I. 8. sentencji niniejszego postanowienia) jest tożsame z postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru pod nr **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 (...)”.

SOKiK uznając przedmiotowe postanowienie za abuzywne (wyrok z dnia 31 sierpnia 2009 r., sygn. XVII AmC 334/09) uwzględnił fakt, iż użycie w jego treści 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 z reguły nie ma bezpośredniego związku z wykonaniem przez konsumenta zobowiązań wynikających z umowy zawartej z deweloperem (zasadniczym obowiązkiem konsumenta jest zapłata ceny). Konsument, pomimo iż spełnił już swoje świadczenie – zapłacił deweloperowi kwotę stanowiącą całą umówioną cenę nieruchomości (taki bowiem jest warunek wydania lokalu) – nie może lokalu odebrać. Postanowienie stosowane przez Spółkę, analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 1731, uzależnia wydanie konsumentowi lokalu mieszkalnego od uregulowania przez niego wszelkich należności wynikających z umowy.

Postanowienia wzorców umów o treści wskazanej w **pkt B.11.–12. sentencji decyzji** (pkt I. 9. sentencji niniejszego postanowienia) są tożsame z postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru pod nr **885** w brzmieniu: „Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny”.

W opinii SOKiK przedmiotowe postanowienie ma charakter abuzywny, gdyż uniemożliwia konsumentowi uzyskanie informacji co do pełnej ceny, jaką ma zapłacić za przedmiot umowy (tak określona cena nie zawiera wszystkich składników). Taki sposób określenia ceny

powoduje brak transparentności postanowienia. Dodatkowym niepożądanym skutkiem użycia tego rodzaju postanowień będzie wzrost ceny po zawarciu umowy, co przy jednoczesnym braku prawa konsumenta do odstąpienia od umowy również ma charakter abuzywny (wyrok z dnia 18 maja 2005 r., sygn. XVII AmC 86/03).

Postanowienia stosowane przez Spółkę, analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 885, nie określają pełnej ceny za przedmiot umowy oraz nie zapewniają konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy z powodu jej wzrostu.

Postanowienie wzorców umów o treści wskazanej w **pkt B.13. sentencji decyzji** (pkt I. 10. sentencji niniejszego postanowienia) jest tożsame z postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru pod nr **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.”.

W opinii SOKiK (wyrok z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. XVII AmC 2051/09) przedmiotowe postanowienie ma abuzywny charakter z uwagi na uniemożliwienie konsumentom (członkom wspólnoty) 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.). Postanowienie to pozbawia konsumentów ewentualnych „zysków” powstałych z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej, jak również prawa do podjęcia decyzji, w jaki sposób zagospodarować tą część nieruchomości wspólnej, do czego jako współwłaściciele powinni mieć prawo. Jednocześnie przy tak skonstruowanym postanowieniu mogą powstać wątpliwości, kto będzie ponosić koszty ewentualnych napraw uszkodzeń tej części nieruchomości wspólnej, które spowodowane będą umieszczeniem reklamy. Postanowienie stosowane przez Spółkę, analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 3533, ogranicza prawa właścicielskie konsumentów w zakresie wykorzystania nieruchomości wspólnej.

Postanowienie wzorców umów o treści wskazanej w **pkt B.14. sentencji decyzji** (pkt I. 11. sentencji niniejszego postanowienia) jest tożsame z postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru pod nr **691** w brzmieniu: „Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez właściwy sąd w Poznaniu”.

W opinii SOKiK (wyrok z dnia 23 września 2004 r., sygn. XVII AmC 51/03) przedmiotowe postanowienie ma abuzywny charakter z uwagi na to, że narzuca rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy. Sędem właściwym do rozpoznania sporów jest sąd ogólnej właściwości pozwanego (art. 27 k.p.c.) lub sąd miejsca wykonania umowy (art. 34 k.p.c.). Postanowienie stosowane przez Spółkę, analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 691, narzuca właściwość sądu.

Z uwagi na powyższe należy uznać, iż postanowienia umowne wskazane w pkt C. sentencji decyzji mieszczą się w „hipotezach” ww. klauzul wpisanych do Rejestru.

Posługiwanie się przez Spółkę ww. postanowieniami umownymi, których treść jest tożsama z treścią postanowień wpisanych do Rejestru wypełnia znamiona praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 u.o.k.k.

Pozostałe przesłanki praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, tj. naruszenie zbiorowego interesu konsumentów oraz profesjonalny charakter działalności Spółki, zostały wykazane w pkt A niniejszej decyzji.

Z wyjaśnień Spółki wynika, że od dnia 16 maja 2013 r. zaprzestała stosowania wzorca umowy „UMOWA nr /K2/13”, a od dnia 17 stycznia 2014 r. zaprzestała stosowania we wzorcach umów deweloperskich [„AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” oraz „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” (wzorzec umowy wykorzystany do zawarcia umów deweloperskich z dnia 19 listopada 2012 r. oraz 2 sierpnia 2013 r.)] postanowień zakwestionowanych w postanowieniu o wszczęciu postępowania, poprzez usunięcie bądź stosowną modyfikację ich treści. Z dniem 17 stycznia 2014 r. Spółka wprowadziła do obrotu zmodyfikowany wzorzec umowy deweloperskiej niezawierający wskazanych w sentencji decyzji postanowień. W piśmie z dnia 4 września 2014 r. Spółka poinformowała, iż obecnie nie funkcjonują w obrocie umowy zawarte z wykorzystaniem ww. wzorca umowy przedwstępnej („UMOWA nr /K2/13”), wszystkie bowiem zostały skonsumowane. Ponadto Spółka w piśmie z dnia 13 października 2014 r. poinformowała, iż zakończyła proces aneksowania umów deweloperskich zawartych przed dniem 17 stycznia 2014 r. celem eliminacji z ich treści postanowień wskazanych w sentencji decyzji.

Wskutek tych działań wyeliminowane zostały zarówno praktyki wymienione w pkt B. sentencji decyzji jak i ich konsekwencje.

W związku z powyższym należy uznać, iż w niniejszej sprawie zostały spełnione przesłanki konieczne do stwierdzenia praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 u.o.k.k., oraz wskazane w art. 27 u.o.k.k. przesłanki wydania decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w punkcie B sentencji decyzji.

### **C. Rozstrzygnięcie w pkt C. sentencji decyzji**

Zgodnie z art. 27 ust. 1 u.o.k.k. nie wydaje się decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującej zaniechanie jej stosowania, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24 u.o.k.k. W takim przypadku, Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania, przy czym ciężar udowodnienia okoliczności zaniechania stosowania zarzucanej praktyki spoczywa na przedsiębiorcy.

W przypadku zarzutów wskazanych w pkt C. sentencji decyzji mamy do czynienia z praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k., zgodnie z którym za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się działanie sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa. Analiza przekazanych przez Spółkę wzorców umów wykazała, iż zawierają one postanowienia sprzeczne z obowiązującymi przepisami, w tym z przepisami k.c. dotyczącymi odpowiedzialności z tytułu rękojmi.

Spółka zaprzestała stosowania wzorców umów zawierających wskazane w pkt C.3.-5. sentencji decyzji postanowień od dnia 17 stycznia 2014 r. W dniu 25 grudnia 2014 r. weszły w życie przepisy ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz. U. z 2014 r. Nr 827). Zgodnie z art. 51 ustawy o prawach konsumenta do umów zawartych przed dniem wejścia w życie przedmiotowej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Przed tą datą Spółka zaprzestała zarówno stosowania przedmiotowych wzorców umów (17 stycznia 2014 r.), jak również zakończyła proces aneksowania zawartych z ich wykorzystaniem umów (8

października 2014 r.). W związku z tym w odniesieniu do zarzutów wskazanych w pkt C.3.-5. sentencji decyzji zastosowanie znajdują zatem przepisy dotyczące odpowiedzialności przedsiębiorcy z tytułu rękojmi uregulowane w k.c.

#### **Ad 1.**

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt C.1. sentencji decyzji** (pkt II.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 29 ust. 1 pkt 3 u.o.p.n., zgodnie z którym nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej jeżeli deweloper nie doręczył mu zgodnie z art. 18 i art. 19 tej ustawy prospektu informacyjnego. Umieszczenie przez Spółkę we wzorcach umów stosowanych w obrocie konsumenckim ogólnego sformułowania „jeżeli Deweloper nie doręczył Kupującemu prospektu informacyjnego wraz załącznikami” wyłącza pozostałe przypadki niedoręczenia przez nią tego dokumentu albo informacji o wprowadzonych w nim zmianach w sposób szczegółowo określony w art. 18 i 19 u.o.p.n. Zgodnie z art. 18 ust. 2 u.o.p.n. doręczenie prospektu następuje nieodpłatnie, na trwałym nośniku informacji. W przypadku, gdy doręczenie prospektu informacyjnego wraz załącznikami nastąpiło wyłącznie na trwałym nośniku informacji innym niż papier (np. płyta CD) deweloper ma obowiązek, na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej, udostępnić ten dokument w postaci papierowej w lokalu przedsiębiorstwa (art. 18 ust. 3 u.o.p.n.).

W przypadku zmiany informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub w którymś z jego załączników, zgodnie z art. 19 u.o.p.n., deweloper ma obowiązek doręczenia nabywcy:

- 1) aneksu do prospektu informacyjnego lub zmiany załącznika, w którym określone są aktualne informacje, albo
- 2) nowego prospektu informacyjnego lub nowego załącznika, w którym zmiana wskazana jest w sposób umożliwiający jej zidentyfikowanie, w szczególności poprzez zamieszczenie stosownych przypisów.

Doręczenie zmian prospektu informacyjnego lub jego załączników w jednej z ww. form, ma nastąpić w sposób, w jaki został po raz pierwszy doręczony prospekt informacyjny wraz załącznikami (np. jeżeli była to forma papierowa, to zmiany powinny również przyjąć taką formę). Zmiana formy doręczenia jest możliwa tylko za wyraźną uprzednią zgodą osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej (art. 19 ust. 2 u.o.p.n.).

Kolejną istotną kwestią związaną z doręczaniem zmian w prospekcie informacyjnym albo jego załącznikach, jest termin w jakim te informacje mają zostać przekazane przez dewelopera. Zgodnie z art. 19 ust. 3 u.o.p.n. informacje o zmianach deweloper powinien doręczyć w czasie umożliwiającym zapoznanie się z ich treścią przed zawarciem umowy deweloperskiej.

Przedmiotowe działanie Spółki zawężyło jej odpowiedzialność w zakresie prawidłowego wykonania przez nią obowiązków przedkontraktowych dotyczących doręczenia prospektu informacyjnego, a w efekcie ogranicza możliwość skorzystania przez nabywcę z ustawowego prawa odstąpienia od umowy na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 u.o.p.n.

W związku z powyższym przedmiotowe działanie Spółki należało uznać za sprzeczne z art. 29 ust. 1 pkt 3 u.o.p.n., a więc bezprawne. Tym samym spełnia ono przesłanki uznania za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

#### **Ad 2.**

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt C.2. sentencji decyzji** (pkt II.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 24 ust. 1 pkt 2 u.o.p.n., zgodnie z którym harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego określa procentowy, szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego. Zgodnie z wzorem prospektu informacyjnego, stanowiącym załącznik do u.o.p.n., w prospekcie deweloper ma obowiązek

zamieścić harmonogram danego przedsięwzięcia deweloperskiego. W harmonogramie zamieszczonym w prospektach informacyjnych dotyczących przedsięwzięć deweloperskich realizowanych w Pile przy ul. Kasprowicza, Młynarskiej i Wspólnej, Spółka nie określiła procentowego, szacunkowego podziału kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego.

W związku z powyższym przedmiotowe działanie Spółki należało uznać za sprzeczne z art. 24 ust. 1 pkt 2 u.o.p.n., a więc bezprawne. Tym samym spełnia ono przesłanki uznania za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

#### **Ad 3.**

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt C.3. sentencji decyzji** (pkt III.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 556 § 1 k.c. W przedmiotowym postanowieniu wzorca umowy Spółka ogranicza zakres odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne definiując wadę w sposób węższy niż wynika to z art. 556 § 1 k.c. Zgodnie z 556 § 1 k.c. „sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niezupełnym.”

W związku z powyższym przedmiotowe działanie Spółki należało uznać za sprzeczne z art. 556 § 1 k.c., a więc bezprawne. Tym samym spełnia ono przesłanki uznania za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

#### **Ad 4.**

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt C.4. sentencji decyzji** (pkt III.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu z art. 558 § 1 k.c. W przedmiotowych postanowieniach wzorca umowy Spółka wyłącza swoją odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne spowodowane „normalnym zużyciem eksploatacyjnym, niewłaściwym użytkowaniem, a także mikropęknięcia i rysy”, „zaniechaniem wykonywania zaleceń zawartych w instrukcji obsługi”. Zgodnie z art. 558 § 1 k.c. wyłączenie lub ograniczenie odpowiedzialności z tytułu rękojmi w umowach z udziałem konsumentów jest dopuszczalne wyłącznie w wypadkach określonych w przepisach szczególnych. W niniejszej sprawie nie ma podstaw do przedmiotowego wyłącznie odpowiedzialności Spółki.

W związku z powyższym przedmiotowe działanie Spółki należało uznać za sprzeczne z art. 558 § 1 k.c., a więc bezprawne. Tym samym spełnia ono przesłanki uznania za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

#### **Ad 5.**

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt C.5. sentencji decyzji** (pkt III.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 563 § 1 k.c. oraz art. 566 k.c. We wskazanym w pkt D.5. sentencji decyzji postanowieniu wzorca umowy Spółka zastrzega, iż nie ponosi ona odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne, w przypadku, gdy nabywca nie zawiadomi jej o wadzie niezwłocznie po jej ujawnieniu. Zgodnie z art. 563 § 1 k.c. utrata przez kupującego uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne następuje w przypadku niezawiadomienia sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia. Jednocześnie Spółka ogranicza swoją odpowiedzialność wyłącznie „do usunięcia usterki – wady i przywrócenia w tym zakresie standardu zgodnego z załącznikiem”, który określa standard wykończenia lokalu.

Ograniczenie takie jest niezgodne z art. 566 k.c., który przewiduje, iż kupujący w przypadku odstąpienia od umowy albo żądania obniżenia ceny z powodu istnienia wady fizycznej rzeczy sprzedanej, może żądać od sprzedawcy naprawienia szkody poniesionej w skutek istnienia wady, chyba że szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności.

W związku z powyższym przedmiotowe działanie Spółki należało uznać za sprzeczne z art. 563 § 1 k.c. oraz art. 566 k.c., a więc bezprawne. Tym samym spełnia ono przesłanki uznania za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

#### **Ad 6.**

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt C.6. sentencji decyzji** (pkt IV. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 483 § 1 k.c. We wskazanym w pkt D.6. sentencji decyzji postanowieniu wzorca umowy Spółka zastrzega karę umowną za niespełnienie przez konsumenta świadczenia pieniężnego w terminie. Działanie takie jest bezprawne w świetle przepisu zawartego w art. 483 § 1 k.c., zgodnie z którym możliwość zastrzeżenia naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez zapłatę określonej sumy (kara umowna) jest przewidziana dla świadczeń niepieniężnych. W przypadku umów zawieranych z deweloperem zapłata ceny ma charakter świadczenia pieniężnego, do którego zastosowanie znajdzie art. 481 § 1 k.c. Zgodnie z powołanym przepisem, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

W związku z powyższym przedmiotowe działanie Spółki należało uznać za sprzeczne z art. 483 § 1 k.c., a więc bezprawne. Tym samym spełnia ono przesłanki uznania za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

Posługiwanie się przez Spółkę ww. postanowieniami umownymi, których treść jest sprzeczna z przepisami prawa wypełnia znamiona praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

Pozostałe przesłanki praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, tj. naruszenie zbiorowego interesu konsumentów oraz profesjonalny charakter działalności Spółki, zostały wykazane w pkt A niniejszej decyzji.

Z wyjaśnień Spółki wynika, że od dnia 16 maja 2013 r. zaprzestała stosowania wzorca umowy „UMOWA nr /K2/13”, a od dnia 17 stycznia 2014 r. zaprzestała stosowania we wzorcach umów deweloperskich [„AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” oraz „AKT NOTARIALNY – UMOWA DEWELOPERSKA” (wzorzec umowy wykorzystany do zawarcia umów deweloperskich z dnia 19 listopada 2012 r. oraz 2 sierpnia 2013 r.)] postanowień zakwestionowanych w postanowieniu o wszczęciu postępowania, poprzez usunięcie bądź stosowną modyfikację ich treści. Z dniem 17 stycznia 2014 r. Spółka wprowadziła do obrotu zmodyfikowane wzorce umów, niezawierające wskazanych w sentencji decyzji postanowień. W piśmie z dnia 4 września 2014 r. Spółka poinformowała, iż obecnie nie funkcjonują w obrocie umowy zawarte z wykorzystaniem ww. wzorca umowy przedwstępnej („UMOWA nr /K2/13”), wszystkie bowiem zostały skonsumowane. Ponadto Spółka w piśmie z dnia 13 października 2014 r. poinformowała, iż zakończyła proces aneksowania umów deweloperskich zawartych przed dniem 17 stycznia 2014 r. celem eliminacji z ich treści postanowień wskazanych w sentencji decyzji.

Wskutek tych działań wyeliminowane zostały zarówno praktyki wymienione w pkt C.1.-6. sentencji decyzji jak i ich skutki.

W związku z powyższym należy uznać, iż w niniejszej sprawie zostały spełnione przesłanki konieczne do stwierdzenia praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 u.o.k.k., oraz wskazane w art. 27 u.o.k.k. przesłanki wydania decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w punkcie C sentencji decyzji.

#### **D. Rozstrzygnięcie w pkt D. sentencji decyzji.**

Zgodnie z art. 27 ust. 1 u.o.k.k. nie wydaje się decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującej zaniechanie jej stosowania, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24 u.o.k.k. W takim przypadku, Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania, przy czym ciężar udowodnienia okoliczności zaniechania stosowania zarzucanej praktyki spoczywa na przedsiębiorcy.

W tym przypadku mamy do czynienia z praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k., zgodnie z którym za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się działanie sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa.

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt D. sentencji decyzji** (pkt V. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 5 ust. 1 u.p.n.p.r.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 u.p.n.p.r. praktyką rynkową wprowadzającą w błąd jest działanie, które mogło spowodować podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął.

Dokonując oceny, czy przedmiotowe działania Spółki spełniają przesłanki wprowadzającej w błąd nieuczciwej praktyki rynkowej, należy wziąć pod uwagę cel przepisów u.p.n.p.r. Celem tym jest przede wszystkim penalizacja powszechnie występujących i szczególnie groźnych zarówno dla konsumentów jak i dla interesu publicznego nieuczciwych praktyk rynkowych. W przypadku wprowadzających w błąd nieuczciwych praktyk rynkowych głównym ich elementem konstrukcyjnym jest uchybienie przez przedsiębiorcę obowiązkowi informacyjnym wobec konsumentów, przy czym obowiązek ten należy rozumieć bardzo szeroko. Mówiąc o naruszeniu przez przedsiębiorców obowiązków informacyjnych należy jednocześnie wyraźnie podkreślić, iż wymóg dostarczenia konsumentowi informacji niezbędnych do podjęcia świadomej decyzji rynkowej stanowi podwalinę współczesnego systemu ochrony konsumenta (tak: Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 21 kwietnia 2004 r., sygn. K 33/03). Warto również dodać, iż ciążące na profesjonalistach powinności o charakterze informacyjnym, które mają swoje źródło bezpośrednio w przepisach prawa UE, dotyczą nie tylko kompleksowości informacji, ale również jej transparentności (tak Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 26 stycznia 2005 r., sygn. P 10/04, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 grudnia 2007 r., sygn. III SK 20/07).

Przez praktykę rynkową rozumie się zgodnie z art. 2 pkt 4 u.p.n.p.r. działanie lub zaniechanie przedsiębiorcy, sposób postępowania, oświadczenie lub informację handlową, w szczególności reklamę i marketing, bezpośrednio lub pośrednio związane z promocją lub nabyciem produktu przez konsumenta.



W świetle definicji decyzji dotyczącej umowy (art. 2 pkt 7 u.p.n.p.r.), decyzję konsumenta należy odnosić zarówno do sytuacji, w której konsument postanowi dokonać określonej czynności, jak i wówczas, gdy powstrzymuje się od jej dokonania. W związku z tym w pojęciu tym mieści się również decyzja konsumenta dotycząca produktu (pojęcie produktu wskazane w art. 2 pkt 3 u.p.n.p.r. ma szeroki zakres - w niniejszej sprawie za produkt należy uznać oferowane przez Spółkę lokale mieszkalne), przez którą należy rozumieć nie tylko sam fakt zawarcia określonej umowy, lecz również wszystkie inne czynności, podjęte przez konsumenta w związku z taką decyzją. W praktyce oznacza to, iż decyzją dotyczącą umowy może być także samo zainteresowanie się ofertą danego przedsiębiorcy lub rezygnacja z oferty innego. Oznacza to, iż przy dokonywaniu oceny charakteru określonej praktyki przedsiębiorcy, należy uwzględnić nie tylko fakt zawarcia umowy, lecz również wewnętrzne odczucia konsumenta, którymi kierował się decydując się na konkretny krok w zakresie zawarcia, bądź nie, umowy w tym konkretnym przypadku.

W niniejszej sprawie za taką decyzję konsumenta dotyczącą umowy należy rozumieć nie tylko jako wybór Spółki jako kontrahenta oraz jako zawarcie przez niego ze Spółką umowy sprzedaży, której przedmiotem są oferowane przez Spółkę towary, ale również samo rozważanie takiego wyboru.

Przepisy u.p.n.p.r. posługują się pojęciem przeciętnego konsumenta. To w odniesieniu do przeciętnego konsumenta powinna być dokonywana ocena każdej praktyki rynkowej, w tym praktyki polegającej na działaniu wprowadzającym w błąd. Będące przedmiotem niniejszego rozstrzygnięcia działanie Spółki polegające na kierowaniu do konsumentów informacji wprowadzających w błąd co do faktycznej możliwości zawarcia umowy dotyczącej produktu (lokalu) należy oceniać z perspektywy właśnie przeciętnego konsumenta. Należy zatem zbadać, czy przeciętny konsument mógł zostać wprowadzony w błąd poprzez przedmiotowe działania, tzn. czy mógł na podstawie otrzymanej informacji powziąć błędne przekonanie co do faktycznej możliwości zawarcia umowy ze Spółką, pomimo że w rzeczywistości brak było takiej możliwości. W celu dokonania ustalenia niezbędne staje się przeanalizowanie definicji przeciętnego konsumenta w oparciu o przepisy ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym, z uwzględnieniem orzecznictwa Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości (ETS), orzecznictwa polskich sądów oraz poglądów doktryny.

Definicja przeciętnego konsumenta znajdująca się w ustawie o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym jest wynikiem dorobku orzeczniczego ETS. Zgodnie z art. 2 pkt 8 u.p.n.p.r. przez przeciętnego konsumenta rozumie się konsumenta, który jest dostatecznie dobrze poinformowany, uważny i ostrożny. Oceny tej powinno dokonać się z uwzględnieniem czynników społecznych, kulturowych, językowych i przynależności danego konsumenta do szczególnej grupy konsumentów, przez co rozumie się dającą się jednoznacznie zidentyfikować grupę konsumentów, szczególnie podatną na oddziaływanie praktyki rynkowej lub na produkt, którego praktyka rynkowa dotyczy, ze względu na szczególne cechy, takie jak wiek, niepełnosprawność fizyczna czy umysłowa. Stopniowy rozwój orzecznictwa ETS doprowadził do utrwalenia modelu konsumenta jako konsumenta rozważnego, przeciętnie zorientowanego, mającego prawo do rzetelnej informacji niewprowadzającej w błąd, zawierającej wszelkie niezbędne dane wynikające z funkcji i przeznaczenia danego towaru.

Przeciętnego konsumenta należy rozumieć jako dostatecznie dobrze poinformowanego, uważnego i ostrożnego przy uwzględnieniu czynników społecznych, kulturowych i językowych - charakterystycznych dla polskiego konsumenta. Wskazanie na cechy takie jak dostateczne poinformowanie, uwaga oraz ostrożność określa pewien zespół cech mentalnych konsumenta (jego „przeciętność”), polegającą na tym, że z jednej strony można wymagać od niego pewnego stopnia wiedzy i orientacji w rzeczywistości. Z drugiej strony nie można

jednak uznać, że jego wiedza jest kompletna i profesjonalna oraz że konsument nie ma prawa pewnych rzeczy nie wiedzieć. Przeciętny konsument nie posiada wiedzy specjalistycznej w danej dziedzinie, ale przede wszystkim rozumie kierowane do niego informacje i potrafi je wykorzystać do podjęcia świadomej decyzji dotyczącej produktu. Nie jest naiwny, ale z drugiej strony nie potrafi ocenić sytuacji tak jak profesjonalista. Niemniej jednak nawet ostrożny, uważny konsument ma prawo do rzetelnej informacji, która - przy założeniu dokonania z jego strony aktów staranności celem zrozumienia istoty kierowanych do niego przez przedsiębiorcę informacji - nie będzie wprowadzać w błąd.

Oferta Spółki jest kierowana do nieograniczonej liczby odbiorców, potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych. Nie można zatem przypisywać przyjętemu w niniejszej sprawie wzorcowi przeciętnego konsumenta jakiś szczególnych cech czy wyjątkowych umiejętności. Brak jest również wystarczającej przesłanki do wyodrębnienia wspólnej cechy odbiorców informacji wytwarzanych przez Spółkę. Tym samym przyjmując model przeciętnego konsumenta na potrzeby niniejszego rozstrzygnięcia należy pominąć przesłankę segmentacji.

W przypadku przedmiotowego zarzutu (naruszenie art. 5 ust. 1 u.p.n.p.r.) koniecznym stało się zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy działania Spółki polegające na podaniu do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych w odniesieniu do przedsięwzięcia deweloperskiego prowadzonego w Pile przy ul. Młynarskiej bez jednoczesnego umożliwienia potencjalnym nabywcom realnej możliwości zawarcia umowy dotyczącej lokalu mieszczącego się w przedmiotowym przedsięwzięciu deweloperskim mogło wprowadzić ewentualnych nabywców w błąd co do faktycznej możliwości zawarcia takiej umowy.

Pismem z dnia 7 maja 2013 r. Spółka poinformowała, iż rozpoczęcie sprzedaży w odniesieniu do przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Młynarskiej w Pile nastąpiło w dniu 17 kwietnia 2012 r.: „- *Młynarska – rozpoczęcie sprzedaży – 17.04.2012 – termin rozpoczęcia budowy przewidziany jest na II połowę 2014 r. w związku z tym, na dzień dzisiejszy nie przyjmujemy zapisów na sprzedaż mieszkań. Termin jest na tyle odległy, iż nie jesteśmy w stanie przygotować wiarygodnego prospektu informacyjnego, gdyż istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego*”.

Prospekt informacyjny dotyczący przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego został przekazany Prezesowi Urzędu przez Spółkę dopiero przy piśmie z dnia 17 września 2013 r. Z informacji w nim zawartych wynika, iż planowany termin rozpoczęcia prac to kwiecień 2015 r. (budynek F), sierpień 2015 r. (budynek E) oraz kwiecień 2016 r. (budynek D). Nie zawiera on jednak daty jego sporządzenia.

Decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i dotycząca udzielenia pozwolenia na budowę w odniesieniu do przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego została wydana w dniu 23 kwietnia 2012 r.

W niniejszym przypadku Spółka podała do publicznej wiadomości informacje na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych w odniesieniu do przedsięwzięcia deweloperskiego prowadzonego w Pile przy ul. Młynarskiej w dniu 6 kwietnia 2012 r. na oficjalnej stronie internetowej Spółki oraz 17 kwietnia 2013 r. w Tygodniku Nowym. Z treści informacji zamieszczonej w Tygodniku Nowym (wydanie z dnia 17 kwietnia 2012 r.) wynikało, iż Spółka jako planowany termin rozpoczęcia inwestycji przy ul. Młynarskiej w Pile podała rok 2013. Zgodnie z oświadczeniem Spółki zawartym w piśmie z dnia 22 grudnia 2014 r. ogłoszeń w prasie zaprzestano w dniu 24 kwietnia 2012 r. (data wydania kolejnego numeru Tygodnika Nowego, który już nie zawierał przedmiotowego ogłoszenia). Nie zaprzestano reklamowania sprzedaży lokali w tej inwestycji na stronie internetowej Spółki. Jednocześnie Spółka wskazała, iż w dniu 13 września 2013 r. sporządziła dla

przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego prospekt informacyjny zawierający wszystkie dane niezbędne do zawarcia umowy deweloperskiej. Zatem możliwość zawarcia umowy istniała dopiero od 13 września 2013 r.

W momencie publikacji ogłoszeń o rozpoczęciu sprzedaży nie istniała zatem faktyczna możliwości zawarcia umowy deweloperskiej

Działanie Spółki mogło wprowadzić przeciętnego konsumenta (por. wyżej) w błąd i spowodować podjęcie przez niego decyzji dotyczącej umowy w rozumieniu art. 2 pkt 7 u.p.n.p.r. (por. wyżej), której inaczej by nie podjął.

Prezes Urzędu, dokonując oceny przedmiotowych działań Spółki, wziął pod uwagę kryteria, o których mowa w art. 5 ust. 4 u.p.n.p.r., w tym okoliczności wprowadzenia produktu na rynek, sposób jego prezentacji (ogłoszenia w prasie, reklama na stronach internetowych Spółki), stwierdzając, iż działania te wypełniają przesłanki nieuczciwej praktyki rynkowej określonej w art. 5 ust. 1 u.p.n.p.r.

Oznacza to, iż przedmiotowe działanie Spółki spełnia przesłanki nieuczciwej praktyki rynkowej polegającej na działaniu wprowadzającym w błąd w rozumieniu art. 5 ust. 1 u.p.n.p.r. Tym samym wypełnia znamiona praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

Pozostałe przesłanki praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, tj. naruszenie zbiorowego interesu konsumentów oraz profesjonalny charakter działalności Spółki, zostały wykazane w pkt A niniejszej decyzji.

W związku z powyższym należy uznać, iż w niniejszej sprawie zostały spełnione przesłanki konieczne do stwierdzenia praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 u.o.k.k., oraz wskazane w art. 27 u.o.k.k. przesłanki wydania decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w punkcie D sentencji decyzji.

#### **E. Rozstrzygnięcie w pkt E. sentencji decyzji.**

Zgodnie z art. 105 § 1 k.p.a., gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe organ administracji wydaje decyzję o umorzeniu postępowania. Umorzenie postępowania na tej podstawie jest obligatoryjne, co oznacza, iż ustalenie przesłanki bezprzedmiotowości postępowania stwarza obowiązek zakończenia postępowania w danej instancji przez jego umorzenie, ponieważ brak jest podstaw do rozstrzygnięcia sprawy co do jej istoty. Dalsze prowadzenie postępowania w takim przypadku stanowiłoby o jego wadliwości, mającej istotny wpływ na wynik sprawy. Podkreślić przy tym należy, iż przesłanka umorzenia postępowania może istnieć jeszcze przed wszczęciem postępowania co zostanie ujawnione w toczącym się postępowaniu - tak jak miało to miejsce w niniejszej sprawie - a może ona powstać także w czasie trwania postępowania, a więc w sprawie już zawisłej przed organami administracyjnymi. Przesłanką umorzenia postępowania jest brak któregoś z elementów w odniesieniu co do strony podmiotowej jak i przedmiotowej postępowania. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 kwietnia 2003 r. (sygn. akt III SA 2225/01) bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego oznacza, że brak jest któregoś z elementów materialnego stosunku prawnego, a w związku z tym nie można wydać decyzji załatwiającej sprawę przez rozstrzygnięcie jej co do istoty. Jest to orzeczenie formalne, kończące postępowanie bez jego merytorycznego rozstrzygnięcia.

W niniejszym postępowaniu w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów wszczętym przeciwko Spółce Prezes Urzędu zakwestionował jej działania polegające na stosowaniu postanowień wzorca umowy „AKT NOTARIALNY - UMOWA DEWELOPERSKA” (od 29 kwietnia 2012 r.) zawartych w:

§ 10 ust. 1 „*Roboty budowlane objęte rękojmią w zakresie:*

- *konstrukcji budynku na okres 5 lat od daty odbioru,*

- *pozostałych elementów wykończenia i wyposażenia na okres 1 (jednego) roku od daty odbioru.*” [punkt E.1. sentencji decyzji (pkt III.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)] oraz

§ 10 ust. 2 „*Początek biegu terminu rękojmi za wady części wspólnych następuje z dniem uzyskania pozwolenia na użytkowanie.*” [punkt E.2. sentencji decyzji (pkt III.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)] z uwagi na sprzeczność ich treści z przepisami kodeksu cywilnego dotyczących rękojmi - art. 568 § 1 k.c.

Spółka zaprzestała stosowania wzorców umów zawierających wskazane w pkt E. sentencji decyzji postanowień od dnia 17 stycznia 2014 r. W dniu 25 grudnia 2014 r. weszły w życie przepisy ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz. U. z 2014 r. Nr 827). Zgodnie z art. 51 ustawy o prawach konsumenta do umów zawartych przed dniem wejścia w życie przedmiotowej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Przed tą datą Spółka zaprzestała zarówno stosowania przedmiotowych wzorców umów (17 stycznia 2014 r.), jak również zakończyła proces aneksowania zawartych z ich wykorzystaniem umów (8 października 2014 r.). W związku z tym w odniesieniu do zarzutów wskazanych w pkt E. sentencji decyzji zastosowanie znajdują zatem przepisy dotyczące odpowiedzialności przedsiębiorcy z tytułu rękojmi uregulowane w k.c.

Zgodnie z art. 568 § 1 k.c. uprawnienia z rękojmi za wady fizyczne budynku wygasają po upływie trzech lat od dnia kiedy został on wydany kupującemu. Spółka, w sposób sprzeczny z ww. regulacją zawartą w k.c., udziela rękojmi na „pozostałe elementy wykończenia i wyposażenia” na okres 1 roku. Należy wskazać, iż niektóre z elementów wykończeniowych, a także wyposażenia (w zależności od zastosowanych rozwiązań projektowych, czy technologicznych) mogą stanowić część składową rzeczy głównej (w tym przypadku lokalu)<sup>2</sup>. Roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne części składowych budynku można dochodzić w takim samym terminie jak w przypadku wad samego budynku (3 lata od dnia wydania budynku, lokalu). Natomiast Spółka w postanowieniu umownym wymienionym w punkcie E.1. sentencji decyzji ograniczyła możliwość skorzystania przez konsumenta z uprawnień wynikających z rękojmi poprzez wprowadzenie skróconego terminu odpowiedzialności za wady dotyczące „pozostałych elementów wykończenia i wyposażenia”.

Ponadto zgodnie z art. 568 § 1 k.c. termin wygaśnięcia uprawnień z rękojmi za wady fizyczne budynku rozpoczyna swój bieg od dnia kiedy rzecz została wydana kupującemu. W przypadku bloków wielolokalowych z częściami wspólnymi nieruchomości mamy do czynienia dopiero z chwilą ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu. W praktyce

---

<sup>2</sup> Definicję części składowej formułuje art. 47 § 2 i 3 k.c. Dany przedmiot staje się częścią składową innej rzeczy (rzeczy nadrzędnej), jeżeli zostanie on połączony z tą rzeczą w sposób trwały, zapewniający jednocześnie więź funkcjonalną (gospodarczą). Wskutek takiego połączenia przedmiot połączony traci samodzielny byt w sensie fizycznym, gospodarczym i prawnym, stanowiąc z pozostałymi składnikami rzeczy jedną całość traktowaną w obrocie jako dobro samoistne (rzecz w znaczeniu techniczno-prawnym). Zgodnie z orzecznictwem częściami składową budynku są instalacje m.in. centralnego ogrzewania (uchwała SN z dnia 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97), energetyczna fizycznie i funkcjonalnie połączona z konstrukcją ścian, dachu i podłoża (wyrok SN z dnia 18 czerwca 2004 r., II CK 359/03). W świetle art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) do lokalu, jako jego części składowej, mogą przynależeć pomieszczenia takie jak np.: piwnica, strych, komórka, garaż.

data ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu nie będzie jednocześnie datą wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Z uwagi na to upływ terminu rękojmi dla części wspólnych nieruchomości powinien być liczony od dnia ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu. Przedmiotowe postanowienie w sposób sprzeczny z regulacją zawartą w k.c. skraca ustawowy termin odpowiedzialności za wady z tytułu rękojmi.

We wskazanym w punkcie E.2. sentencji decyzji postanowieniu wzorca umowy Spółka zastrzegła, iż „początek biegu terminu rękojmi za wady części wspólnych następuje z dniem uzyskania pozwolenia na użytkowanie”.

Przedmiotowe działanie Spółki mogło w opinii Prezesa Urzędu naruszać art. 568 § 1 k.c. i stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

Okoliczność wskazującą na bezprzedmiotowość, jakim dotknięte jest postępowanie w tym zakresie, stanowi brak wystąpienia przesłanki bezprawności oraz naruszenia zbiorowego interesu konsumentów przedmiotowym działaniem Spółki.

Z informacji przekazanych przez Spółkę w piśmie z dnia 16 stycznia 2014 r. wynika, że przekazany wzorec umowy „zawierał określenie „rękojnia” jednakże była to jedynie omyłka pisarska, która niezwłocznie została skorygowana i w miejsce „rękojnia” wstawiono „gwarancja”. Potwierdziły to zawarte kolejno umowy deweloperskie przedłożone przez Spółkę do dokumentacji w niniejszej sprawie. Analiza przekazanych kopii umów potwierdziła, iż wskazane postanowienia dotyczą gwarancji.

Powyższe ustalenia wykazały brak podstaw do uznania przedmiotowych działań Spółki za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, ze względu na fakt, że nie naruszyła ona zakazu, o którym mowa w art. 24 ust. 1 u.o.k.k.

Biorąc pod uwagę ustalony stan faktyczny Prezes Urzędu uznał, że w niniejszej sytuacji zachodzą przesłanki uzasadniające stwierdzenie bezprzedmiotowości postępowania administracyjnego we wskazanym zakresie, a w związku z tym konieczność wydania decyzji o umorzeniu postępowania zgodnie z art. 105 § 1 k.p.a. w związku z art. 83 u.o.k.k.

Wobec powyższego, należało orzec jak w pkt E. sentencji niniejszej decyzji.

#### **F. Rozstrzygnięcie co do kosztów prowadzenia postępowania.**

Zgodnie z art. 80 u.o.k.k. Prezes Urzędu rozstrzyga o kosztach w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie. Zgodnie z art. 77 ust. 1 u.o.k.k., jeżeli w wyniku postępowania Prezes Urzędu stwierdził naruszenie przepisów ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia, jest obowiązany ponieść koszty postępowania.

Zgodnie z art. 263 § 1 k.p.a., do kosztów postępowania zalicza się koszty podróży i inne należności świadków i biegłych oraz stron w przypadkach przewidzianych w art. 56, a także koszty spowodowane oględzinami na miejscu, jak również koszty doręczenia stronom pism urzędowych. Zgodnie z art. 264 § 1 k.p.a. jednocześnie z wydaniem decyzji organ administracji publicznej ustali w drodze postanowienia wysokość kosztów postępowania, osoby zobowiązane do ich poniesienia oraz termin i sposób ich uiszczenia.

W wyniku przeprowadzonego postępowania w sprawie stosowania przez przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, Prezes Urzędu w pkt A.-D. rozstrzygnięcia niniejszej decyzji stwierdził naruszenie przepisów ustawy o ochronie

konkurencji i konsumentów w zakresie naruszenia zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Kosztami niniejszego postępowania są wydatki związane z korespondencją prowadzoną przez Prezesa Urzędu ze stroną postępowania. W związku z powyższym, postanowiono obciążyć stronę postępowania kosztami postępowania w wysokości **75,70 zł** (słownie: siedemdziesiąt pięć złotych siedemdziesiąt groszy).

Koszty niniejszego postępowania określone w pkt F. sentencji niniejszej decyzji Spółka obowiązana jest wpłacić w terminie 14 dni od uprawomocnienia się niniejszej decyzji, na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie nr: NBP O/O Warszawa 51101010100078782231000000.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 u.o.k.k. w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 1296 ze zm.) w zw. z art. 3 ustawy z dnia 10 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 2014 r., poz. 945), od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie miesiąca od daty jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Z up. Prezesa Urzędu  
Ochrony Konkurencji i Konsumentów  
Zastępca Dyrektora Departamentu  
Ochrony Interesów Konsumentów  
Łukasz Wroński

Otrzymuje: Termopil-Bud Sp. z o.o., ul. Bydgoska 33/3, 64-920 Piła  
reprezentowana przez: