



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA UOKIK W KRAKOWIE**

Pl. Szczepański 5, 31-011 Kraków

Tel./fax (12) 421-75-79, 421-74-98

E-mail: krakow@uokik.gov.pl

RKR-61-37/13/JKK/SJ-13/14

Kraków, dnia 16 kwietnia 2014 r.

DECYZJA Nr RKR - 6/2014

Stosownie do treści przepisów art. 33 ust. 6 *ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. Nr 50, poz. 331, z późn. zm.) i § 2 pkt 4 *rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów* (Dz. U. Nr 107, poz. 887)

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, wobec uprawdopodobnienia w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów stosowania przez AWIM – Agencję Wspierania Inicjatyw Mieszkaniowych Dorota Wielgus spółka komandytowa z siedzibą w Tarnowie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na zamieszczaniu w stosowanych wzorcach umów postanowień wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego* do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, a to:

1. postanowienia w brzmieniu:

Wszelkie wynikające z niniejszej umowy wierzytelności wobec strony sprzedającej mogą zostać przeniesione na osobę trzecią wyłącznie za pisemną zgodą Strony sprzedającej we wzorcach umów o nazwach:

- *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2012;*
- *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2013;*

2. postanowienia w brzmieniu:

Koszty sporządzenia umowy przyrzeczonej, wszelkich wpisów w odpowiednich księgach wieczystych oraz wniesienie opłat i podatków ponosi strona kupująca we wzorcu umowy o nazwie: *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2013;*

3. postanowienia w brzmieniu:

Koszty sporządzenia niniejszej umowy, a także koszty sporządzenia umowy przyrzeczonej, wszelkich wpisów w odpowiednich księgach, oraz wniesienia opłat i podatków ponosi Strona kupująca we wzorcu umowy o nazwie: *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2012;*

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*,

po zobowiązaniu się przez AWIM – Agencję Wspierania Inicjatyw Mieszkaniowych Dorota Wielgus spółka komandytowa z siedzibą w Tarnowie do podjęcia działań zmierzających do zaniechania naruszania zbiorowych interesów konsumentów, polegających na:

- a) usunięciu postanowień przywołanych wyżej w punktach: 1. – 3. z wzorców umów, w których one występują;
- b) przeprowadzeniu procedury aneksowania umów zawartych z dotychczasowymi klientami AWIM – Agencji Wspierania Inicjatyw Mieszkaniowych Dorota Wielgus spółka komandytowa z siedzibą w Tarnowie, w wyniku której wiążące ich umowy nie będą zawierać kwestionowanych postanowień;

nakłada się na AWIM – Agencję Wspierania Inicjatyw Mieszkaniowych Dorota Wielgus spółka komandytowa z siedzibą w Tarnowie obowiązek wykonania tego zobowiązania w terminie dwóch tygodni od daty otrzymania niniejszej decyzji.

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, nakłada się na AWIM – Agencję Wspierania Inicjatyw Mieszkaniowych Dorota Wielgus spółka komandytowa z siedzibą w Tarnowie obowiązek złożenia sprawozdania o wykonaniu zobowiązania nałożonego w punkcie I sentencji niniejszej decyzji w terminie miesiąca od daty uprawomocnienia się decyzji, które powinno zawierać:

- listę wszystkich konsumentów, do których wystąpiono z ofertą aneksu do umów zawartych w oparciu o wzorzec umowy o nazwie: *Przedwstępna umowy sprzedaży nr .../A/2012*;
- listę wszystkich konsumentów, z którymi aneksowano umowy zawarte w oparciu o wzorzec umowy o nazwie: *Przedwstępna umowy sprzedaży nr .../A/2012*;
- kopie 3 podpisanych aneksów do umów zawartych w oparciu o wzorzec umowy o nazwie: *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2012*;
- listę wszystkich konsumentów, do których wystąpiono z ofertą aneksu do umów zawartych w oparciu o wzorzec umowy o nazwie: *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2013*;
- listę wszystkich konsumentów, z którymi aneksowano umowy zawarte w oparciu o wzorzec umowy o nazwie: *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2013*;
- kopie 3 podpisanych aneksów do umów zawartych w oparciu o wzorzec umowy o nazwie: *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2013*;
- listę wszystkich konsumentów, z którymi zawarto umowy w oparciu o wzorzec umowy zmieniony zgodnie z treścią zobowiązania;
- kopie 3 umów zawartych w oparciu o wzorzec umowy zmieniony zgodnie z treścią zobowiązania.

UZASADNIENIE

W ramach prowadzonej przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwanego dalej „Prezesem Urzędu”) kontroli działań deweloperów zostało wszczęte i przeprowadzone postępowanie wyjaśniające (RKR-405-14/13/ES/JKK) w sprawie wstępnego ustalenia, czy działania AWIM – Agencji Wspierania Inicjatyw Mieszkaniowych Dorota Wielgus spółka komandytowa z siedzibą w Tarnowie (zwana dalej: „AWIM”, „spółka” lub „przedsiębiorca”) uzasadniają wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz.

331, z późn. zm.) (zwanej dalej: *ustawą o ochronie (...)*) oraz czy miało miejsce naruszenie chronionych prawem interesów konsumentów uzasadniające podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach. Prowadzona przez Prezesa Urzędu kontrola deweloperów ma na celu wstępne ustalenie, czy działania wybranych deweloperów w zakresie stosowania przez nich w obrocie konsumenckim wzorców umów w rozumieniu *ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny* (t.j. Dz. U. z 2014r., poz. 121 z późn. zm.) są zgodne z przepisami *ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego* (Dz. U. z 2011r., Nr 232, poz. 1377 z późn. zm.). W toku tego postępowania wezwano m.in. AWIM do przesłania informacji i dokumentów objętych jego przedmiotem, w tym wzorców umów stosowanych przez AWIM w obrocie z konsumentami.

Analiza dokumentów przedłożonych przez spółkę wykazała, że przedmiotem jej działalności jest m.in. zawieranie umów dotyczących sprzedaży mieszkań i lokali, budowa mieszkań i lokali usługowo-handlowych, wynajem nieruchomości na własny rachunek, zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz kompleksowa obsługa w budownictwie mieszkaniowym. AWIM prowadzi swoją działalność gospodarczą głównie na terenie miasta Tarnowa, a w jej ramach zawiera m.in. umowy związane z kupnem nieruchomości, w tym również z konsumentami (np. umowy przedwstępne dotyczące sprzedaży lokali), w oparciu o przygotowane przez siebie wzorce umów. Ich analiza wykazała, że wzorce umów pod nazwą: *Przedwstępna umowy sprzedaży nr .../A/2012* oraz *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2013*, mogą zawierać klauzule wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 *Kodeksu postępowania cywilnego* (zwanego dalej „Rejestrem”). Wskazane umowy były zawierane przez przedsiębiorcę z konsumentami, na podstawie tych wzorców, w formie pisemnej.

Mając powyższe na uwadze, Prezes Urzędu wszczął – postanowieniem Nr RKR - 244/2013 z dnia 13 listopada 2013 roku – postępowanie w sprawie stosowania przez AWIM Agencję Wspierania Inicjatyw Mieszkaniowych Dorota Wielgus spółka komandytowa z siedzibą w Tarnowie, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na zamieszczaniu w stosowanych wzorcach umów postanowień wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego* do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, a to:

1. postanowienia w brzmieniu:

Wszelkie wynikające z niniejszej umowy wierzytelności wobec strony sprzedającej mogą zostać przeniesione na osobę trzecią wyłącznie za pisemną zgodą Strony sprzedającej we wzorcach umów o nazwach:

- *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2012;*
- *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2013;*

2. postanowienia w brzmieniu:

Koszty sporządzenia umowy przyrzeczonej, wszelkich wpisów w odpowiednich księgach wieczystych oraz wniesienie opłat i podatków ponosi strona kupująca we wzorcu umowy o nazwie: Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2013;

3. postanowienia w brzmieniu:

Koszty sporządzenia niniejszej umowy, a także koszty sporządzenia umowy przyrzeczonej, wszelkich wpisów w odpowiednich księgach, oraz wniesienia opłat i podatków ponosi Strona kupująca we wzorcu umowy o nazwie: Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2012;

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)*.

Jednocześnie – postanowieniem Nr RKR – 259/2013 z dnia 20 listopada 2013 roku – Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów w niniejszym postępowaniu informacje uzyskane w postępowaniu wyjaśniającym prowadzonym pod sygnaturą RKR-405-14/13/ES/JKK, w postaci pisma AWIM z dnia 9 maja 2013 roku (o sygnaturze: RKR-405-14/13/ES-2/13) wraz z załączonymi do tego pisma wzorcami umów stosowanymi przez przedsiębiorcę w obrocie konsumenckim.

Pismem z dnia 15 listopada 2013 roku Prezes Urzędu zawiadomił spółkę o wszczęciu przedmiotowego postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Tym samym pismem wezwano AWIM m.in. do ustosunkowania się do zarzutów niniejszego postępowania oraz przesłania dodatkowych dokumentów i informacji objętych jego zakresem, które są konieczne w celu udzielenia odpowiedzi na postawione przez Prezesa Urzędu zarzuty.

W pierwszym piśmie z dnia 2 grudnia 2013 roku AWIM wyraził chęć dostosowania stosowanych wzorców umownych zgodnie z zastrzeżeniami określonymi przez Prezesa Urzędu. Przede wszystkim spółka zaproponowała, iż postanowienie określone w punkcie I.1. sentencji niniejszej decyzji zostanie usunięte, a postanowienia zawarte w punktach I.2. i I.3. sentencji zostaną zmodyfikowane poprzez dodanie do ich treści drugiego zdania, tj. „Każda ze stron ponosi koszty związane ze sporządzeniem dla niej wypisów z niniejszego aktu.”. Takie stanowisko spółki wynika z chęci doprecyzowania kwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień określonych w punktach I.2. i I.3. sentencji decyzji. W drugim piśmie z dnia 17 grudnia 2013 roku spółka zwróciła się do Prezesa Urzędu o potraktowanie jej pisma z 2 grudnia 2013 roku jako wniosku o wydanie decyzji w trybie art. 28 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)*. Jednocześnie w piśmie z dnia 17 grudnia 2013 roku AWIM zmienił swoją propozycję zobowiązania, którą wskazał w piśmie z dnia 2 grudnia 2013 roku. W piśmie z 17 grudnia 2013 roku AWIM zobowiązał się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom *ustawy o ochronie (...)*, a to poprzez usunięcie kwestionowanych zapisów z umów zawartych przez spółkę z konsumentami w terminie 2 (dwóch) tygodni od daty otrzymania decyzji. Ponadto spółka poinformowała, iż po upływie wskazanego w zdaniu poprzednim terminu poinformuje Prezesa Urzędu o wykonaniu zobowiązania.

W piśmie z dnia 15 stycznia 2014 roku spółka przedstawiła wzorzec umowy o nazwie: *Przedwstępna umowa sprzedaży nr ...* w wersji poprawionej, tj. z usuniętymi postanowieniami objętymi punktami 1. – 3. postanowienia o wszczęciu postępowania w niniejszej sprawie. Ponadto AWIM poinformował Prezesa Urzędu o liczbie umów, które będą wymagały aneksowania.

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

Przedmiotem działalności AWIM – Agencji Wspierania Inicjatyw Mieszkaniowych Dorota Wielgus spółka komandytowa z siedzibą w Tarnowie jest m.in. zawieranie umów dotyczących sprzedaży mieszkań i lokali, budowa mieszkań i lokali usługowo-handlowych, wynajem nieruchomości na własny rachunek, zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz kompleksowa obsługa w budownictwie mieszkaniowym. Przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą w tym zakresie w formie spółki komandytowej (jako jednostka organizacyjna niemająca osobowości prawnej, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną), na podstawie wpisu dokonanego w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000204333. W ramach swojej działalności AWIM realizuje inwestycje na terenie Tarnowa, w tym m.in. zlokalizowaną przy ul. Rzemieślniczej. W kontaktach z klientami, w tym konsumentami

posługuje się ona wzorcami umów, w oparciu o które klienci podpisują umowy, dokonując zakupu oferowanych przez AWIM lokali. Doręczane konsumentom wzorce umów są sporządzane przez AWIM przed zawarciem umowy i zawierają gotowe jednolite postanowienia. Z tego względu należy uznać, iż AWIM stosuje w obrocie konsumenckim wzorce umów.

Analiza pism spółki i dokumentów do nich załączonych wykazała, że wzorce umów pod nazwą: *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2012* oraz *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2013* zawierają klauzule wpisane do Rejestru. Ponadto w toku postępowania dowodowego ustalono, iż AWIM co najmniej w okresie od 29 kwietnia 2012 roku do dnia otrzymania pierwszego pisma w postępowaniu wyjaśniającym o sygnaturze sprawy: RKR-405-14/13/ES/JKK, w odniesieniu do realizowanych przez nią inwestycji, stosował ww. wzorce umowne. Wskazane umowy były zawierane przez przedsiębiorcę z konsumentami, na podstawie tych wzorców, w formie pisemnej. Jednocześnie spółka wyjaśniła, iż treść umów przenoszących własność była opracowywana przez notariusza wybranego przez konsumenta.

W wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego ustalono, że AWIM stosował następujące niedozwolone zapisy w ww. wzorcach umów:

1. ***Wszelkie wynikające z niniejszej umowy wierzytelności wobec strony sprzedającej mogą zostać przeniesione na osobę trzecią wyłącznie za pisemną zgodą Strony sprzedającej*** we wzorcach umów o nazwach:

- *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2012;*
- *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2013;*

2. ***Koszty sporządzenia umowy przyrzeczonej, wszelkich wpisów w odpowiednich księgach wieczystych oraz wniesienie opłat i podatków ponosi strona kupująca*** we wzorcu umowy o nazwie: *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2013;*

3. ***Koszty sporządzenia niniejszej umowy, a także koszty sporządzenia umowy przyrzeczonej, wszelkich wpisów w odpowiednich księgach, oraz wniesienia opłat i podatków ponosi Strona kupująca*** we wzorcu umowy o nazwie: *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2012;*

Wskazać należy w tym miejscu, iż do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone wpisane zostały - na podstawie art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego* – postanowienia, o następującej treści (wg numeracji wskazanej w sentencji decyzji):

Ad. I.1.

Poz. 1501: „*Nabywca może dokonać przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy za zgodą spółki.*” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 17 października 2006 roku, sygn. akt: XVII AmC 122/05);

Ad. I.2. i I.3.

Poz. 3365: „*Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.)*” (§ 10 wzorca)” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20 października 2011 roku, sygn. akt: XVII AmC 1333/10).

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

Niezależnie od powyższego, w trakcie niniejszego postępowania pismem z dnia 2 grudnia 2013 roku spółka wyraziła chęć dostosowania stosowanych wzorców umownych zgodnie z zastrzeżeniami określonymi przez Prezesa Urzędu. Przede wszystkim spółka zaproponowała, iż kwestionowane postanowienie określone w punkcie I.1. sentencji niniejszej decyzji zostanie usunięte, a postanowienia wskazane w punktach I.2. i I.3. sentencji zostaną zmodyfikowane poprzez dodanie do ich treści drugiego zdania, tj. „Każda ze stron ponosi koszty związane ze sporządzeniem dla niej wypisów z niniejszego aktu.”. Takie stanowisko spółki wynika z chęci doprecyzowania kwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień określonych w punktach I.2. i I.3. sentencji decyzji. W drugim piśmie z dnia 17 grudnia 2013 roku spółka zwróciła się do Prezesa Urzędu o potraktowanie jej pisma z 2 grudnia 2013 roku jako wniosku o wydanie decyzji w trybie art. 28 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)*. Jednocześnie w piśmie z dnia 17 grudnia 2013 roku AWIM zmienił swoją propozycję zobowiązania, którą wskazał w piśmie z dnia 2 grudnia 2013 roku. W piśmie z 17 grudnia 2013 roku AWIM zobowiązał się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom *ustawy o ochronie (...)*, a to poprzez usunięcie kwestionowanych zapisów z umów zawartych przez spółkę z konsumentami w terminie 2 (dwóch) tygodni od daty otrzymania decyzji. Ponadto spółka poinformowała, iż po upływie wskazanego w zdaniu poprzednim terminu poinformuje Prezesa Urzędu o wykonaniu zobowiązania.

W piśmie z dnia 15 stycznia 2014 roku AWIM przedstawił wzorzec umowy o nazwie: *Przedwstępna umowa sprzedaży nr ...* w wersji poprawionej z usuniętymi postanowieniami objętymi punktami 1. – 3. postanowienia o wszczęciu postępowania w niniejszej sprawie. Ponadto przedsiębiorca poinformował Prezesa Urzędu o liczbie umów przedwstępnych, które będą wymagały aneksowania.

Mając powyższe ustalenia na uwadze Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Interes publiczny

Zgodnie z przepisem art. 1 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)*, ma ona zastosowanie wyłącznie do ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów podejmowanej w interesie publicznym. Oznacza to, że warunkiem koniecznym do uruchomienia procedur i zastosowania instrumentów określonych w tej *ustawie* jest zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorców – naruszając jej przepisy – stanowią chociaż potencjalne zagrożenie interesu publicznego. Ma to miejsce wówczas, gdy skutkami działań sprzecznych z przepisami *ustawy o ochronie (...)* dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku, względnie, gdy działania te wywołują na rynku inne niekorzystne zjawiska¹.

Niniejsze postępowanie dotyczy postanowień stosowanych przez AWIM wzorców: *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2012* oraz *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2013*. Wzorce te stosowane były i są nadal wobec nieograniczonego kręgu adresatów, tj. przy zawieraniu umów z wszystkimi klientami spółki zainteresowanymi korzystaniem ze świadczonych przez nią usług polegających na zawieraniu umów dotyczących nieruchomości np. umów przedwstępnych sprzedaży. Wobec tego dotyczą one obecnych i wszystkich potencjalnych klientów przedsiębiorcy, co oznacza, iż mogą mieć zastosowanie wobec nieokreślonego z góry kręgu adresatów. Stwierdzić, zatem należy, że postępowanie poprzedzające wydanie niniejszej decyzji oraz zawarte w niej rozstrzygnięcie mają na celu ochronę interesu publicznego. Zdaniem Prezesa Urzędu, rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są

¹ Por.: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 24 stycznia 1991 roku (sygn. akt: XV Amr 8/90) oraz wyroki Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 4 lipca 2001 roku (sygn. akt: XVII Ama 108/00) oraz z dnia 23 lutego 2002 roku (sygn. akt: XVII Ama 133/2001).

lub będą klientami AWIM – Agencji Wspierania Inicjatyw Mieszkaniowych Dorota Wielgus spółka komandytowa z siedzibą w Tarnowie. W konsekwencji przyjąć należy również, iż do oceny stanu faktycznego niniejszej sprawy znajdują zastosowanie przepisy *ustawy o ochronie (...)*.

Praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów

Zgodnie z art. 24 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)* zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie zaś do art. 24 ust. 2 tej *ustawy*, przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Stwierdzenie istnienia przedmiotowej praktyki wymaga, więc spełnienia dwóch przesłanek: bezprawności działania przedsiębiorcy i naruszenia zbiorowego interesu konsumentów.

Zaznaczyć należy w tym miejscu, że konsumentem - w myśl art. 4 pkt 12 *ustawy o ochronie (...)* w związku z art. 22¹ *Kodeksu cywilnego* - jest osoba fizyczna dokonująca czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Natomiast przez przedsiębiorcę - zgodnie z art. 4 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)* - rozumie się w szczególności przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. W świetle art. 4 ust. 1 *ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej* (Dz. U. z 2010 r. Nr 220, poz. 1447, z późn. zm.), przedsiębiorcą jest m.in. jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, która we własnym imieniu wykonuje działalność gospodarczą. AWIM wykonuje swoją działalność w formie spółki komandytowej (jednostki organizacyjnej niebędącej osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną) na podstawie wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000204333. A zatem - w świetle powyższego - jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)*. Oznacza to, iż przepisy tej *ustawy* odnoszą się do spółki wprost.

Powołany wyżej przepis art. 24 ust. 2 *ustawy o ochronie (...)* zawiera w punktach 1 - 3 przykładowe wyliczenie praktyk zakazanych przez ustawodawcę. Katalog ten precyzuje, że praktykami naruszającymi zbiorowe interesy konsumentów są w szczególności: stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego*, nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji oraz naruszenia szeroko ujmowanych praw konsumenta do informacji. W związku z tym kolejne punkty art. 24 ust. 2 *ustawy o ochronie (...)* dookreślają klauzulę generalną wyrażoną na początku tego przepisu, poprzez egzemplifikację najczęściej występujących rodzajów praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Jak już zasygnalizowano powyżej, aby możliwe było stwierdzenie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów niezbędne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek, tj.:

- działania przedsiębiorcy muszą nosić znamiona bezprawności,
- działania te muszą naruszać zbiorowe interesy konsumentów.

Przesłanka bezprawności

Odnosząc się do pierwszej z przesłanek art. 24 ust. 2 *ustawy o ochronie (...)*, tj. bezprawności działań przedsiębiorcy, stwierdzić należy, iż pojęcie bezprawności nie jest pojęciem prawnie zdefiniowanym. Z tego względu należy przyjąć, zgodnie z literalnym jego brzmieniem, że „działanie bezprawne” to takie zachowanie, które jest sprzeczne z nakazem lub zakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, umową międzynarodową mającą bezpośrednie

zastosowanie w stosunkach wewnętrznych oraz z zasadami współżycia społecznego (dobrymi obyczajami). Chodzi tu mianowicie o sprzeczność z szeroko rozumianym porządkiem prawnym, jako całością. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tj. nie zależy od wystąpienia szkody, ani zamiaru po stronie przedsiębiorcy dopuszczającego się działań bezprawnych. Rozważenia przy ocenie bezprawności wymaga natomiast kwestia, czy zachowanie przedsiębiorcy było zgodne, czy też niezgodne z obowiązującymi zasadami porządku prawnego.

Podobnie Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: „SOKiK”) zwrócił uwagę, iż przepisy *ustawy o ochronie (...)* nie definiują pojęcia bezprawności działań przedsiębiorcy. SOKiK stwierdził, iż art. 23a ust. 1 *ustawy o ochronie (...)* z 15 grudnia 2000 r. – którego odpowiednikiem w *ustawie o ochronie (...)* z dnia 16 lutego 2007 r. jest art. 24 ust. 2 – nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, lecz powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw, gdyż dopiero na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem. Niemniej jednak *ustawa o ochronie (...)* w jednym przypadku wprost identyfikuje działanie przedsiębiorcy jako bezprawne – mianowicie działanie polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do Rejestru prowadzonego przez Prezesa Urzędu². To ostatnie stanowisko wyrażone zostało również w innym wyroku, w którym SOKiK wywiódł, iż można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ *K.p.c.* Zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowy, zawierający postanowienia o treści już wpisanej do Rejestru klauzul abuzywnych, stanowi wystarczającą przesłankę dla stwierdzenia bezprawności działania tego przedsiębiorcy³.

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

Ocena działań spółki, objętych punktami I.1. – I.3. sentencji decyzji

Do stwierdzenia praktyki określonej w art. 24 ust. 2 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)* konieczne jest wykazanie, iż przedsiębiorca stosuje we wzorcu umownym postanowienia, które zostały wpisane do prowadzonego przez Prezesa Urzędu Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Podkreślenia wymaga, że wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej. Kontroli abstrakcyjnej wzorca umowy jako takiego (art. 479³⁶ - 479⁴⁵ *K.p.c.*) dokonuje się niezależnie od tego, czy postanowienia wzorca były, czy też nie były zastosowane przy konkretnej umowie. Kontrola taka obejmuje klauzule pojedyncze lub zbiorowe (cały wzorzec lub jego fragment). Oceny postanowień w wypadku kontroli abstrakcyjnej dokonuje SOKiK i wyłącznie do kompetencji tego Sądu należy uznanie postanowień wzorców umownych za niedozwolone. Art. 479⁴³ *K.p.c.* rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili

² Por.: wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 23 czerwca 2006 roku (sygn. akt: XVII Ama 32/05).

³ Por.: wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 25 marca 2004 roku (sygn. akt: XVII Ama 51/03).

wpisania postanowienia wzorca umowy do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa Urzędu, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 *K.p.c.* Konsekwencją prawną umieszczenia postanowienia umownego w ww. Rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego. Wpis do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych, tj. stosowanych także przez innych przedsiębiorców. Prezes Urzędu może stwierdzić stosowanie przez przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, polegającej na posługiwaniu się postanowieniem wzorca umownego, które zostało wpisane do Rejestru, bez względu na to, czy wpis dotyczy tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu jest prowadzone postępowanie, czy też nie. Podobnie stanowisko w tej sprawie zajął Sąd Apelacyjny w Warszawie uznając, że zgodnie z art. 23a ust. 2 *ustawy o ochronie (...)* z 15 grudnia 2000 r., praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest posługiwanie się postanowieniem wpisanym do Rejestru w oderwaniu od zagadnienia, czy wpis do Rejestru powstał w związku ze stosowaniem wzorca umowy przez ten podmiot, co do którego bada się stosowanie praktyki. Sąd wskazał też, że naruszenie interesów konsumentów może nastąpić w wyniku działań podmiotów, które stosują klauzule abuzywne wpisane do Rejestru, podczas gdy wpis do Rejestru związany jest z działaniami innych kontrahentów konsumentów⁴. Analogicznie orzekł Sąd Apelacyjny w Warszawie w innym swoim wyroku, w którym powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego⁵ stwierdził, że wyrok uwzględniający powództwo przez uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazanie ich stosowania ma – zgodnie z art. 479⁴³ *K.p.c.* – od chwili wpisania do odpowiedniego Rejestru, skutek także wobec osób trzecich⁶. Z kolei zgodnie ze stanowiskiem SOKiK, dla uznania, iż określona klauzula jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru klauzul niedozwolonych wystarczy stwierdzenie, że mieści się ona w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru i nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Czynnikiem przesądzającym o podobieństwie dwóch klauzul powinien być wobec tego zamiar, cel, jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame⁷. Podobne stanowisko zajął także Sąd Najwyższy, który stwierdził, iż „(...) *stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 K.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)*”. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy uznał m.in., że „(...) *praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów z art. 23a uokik (obecnie art. 24 – przyp. własny Urzędu) obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych, polegających na przedstawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a uokik znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27, a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)*”. Z tego względu nie jest konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do Rejestru i klauzuli z nią porównywanej i stąd niedozwolone będą także

⁴ Por.: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 2 grudnia 2005 roku (sygn. akt: VI ACa 760/05).

⁵ Por.: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2003 roku (sygn. akt: III CZP 95/03).

⁶ Por.: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 29 września 2005 roku (sygn. akt: VI ACa 381/05).

⁷ Por.: wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 25 maja 2005 roku (sygn. akt: XVII Ama 46/04).

takie postanowienia umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru, których treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną ich wykładnię⁸.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest m.in. wykazanie, że zakwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy wzorców: *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2012* oraz *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2013*, stosowanych przez AWIM, są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami SOKiK, wymienionymi w niniejszej decyzji i wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ *K.p.c.*

Ocena działania spółki, objętego punktem I.1. sentencji decyzji

Odnośnie zapisu wzorców umownych: *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2012* oraz *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2013* o treści: „**Wszelkie wynikające z niniejszej umowy wierzytelności wobec strony sprzedającej mogą zostać przeniesione na osobę trzecią wyłącznie za pisemną zgodą Strony sprzedającej**”, Prezes Urzędu uznał, że jest on tożsamy z klauzulą niedozwoloną wpisaną pod poz. 1501 Rejestru, która brzmi: „*Nabywca może dokonać przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy za zgodą spółki.*” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 17 października 2006 roku, sygn. akt: XVII AmC 122/05).

Na podstawie wskazanego wyżej postanowienia możliwość dokonania przez konsumenta przelewu jego wierzytelności względem przedsiębiorcy została uzależniona od zgody spółki. Stosowanie tego rodzaju zapisu zostało uznane przez SOKiK za niedozwolone ze względu na fakt umieszczenia go we wzorcu umowy jednostronnie przygotowanym przez przedsiębiorcę. Ponadto SOKiK wskazał, iż: *Pozwany, wykorzystując swoją przewagę kontraktową, uzależnia prawo konsumenta do dokonania przelewu wierzytelności od wyrażenia swojej zgody w tym przedmiocie. W ocenie Sądu kwestionowany zapis de facto pozbawia konsumenta uprawnienia do dokonania przelewu wierzytelności. Przywołana przez pozwanego okoliczność, iż zakwestionowane postanowienie jest dopuszczalne w świetle art. 509 § 1 Kodeksu cywilnego nie zmienia jego oceny jako niedozwolonego postanowienia umownego, należy bowiem pamiętać, iż zastrzeżenie umowne uzależniające dokonanie przelewu wierzytelności od zgody dłużnika stanowi wyjątek od ogólnej zasady, zgodnie z którą wierzyciel może przenieść wierzytelność bez zgody dłużnika. O ile w przypadku dwóch równorzędnych podmiotów dokonanie przewidzianego prawem zastrzeżenia jest w pełni dopuszczalne, o tyle w przypadku umów zawieranych przez profesjonalnie działającego przedsiębiorcę z konsumentem, przy użyciu nie podlegającego negocjacom wzorca umownego, zastosowanie kwestionowanego postanowienia uznać należy za działanie sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumenta. Pozwany wykorzystując swoją przewagę kontraktową pozbawia konsumenta możliwości swobodnego dysponowania wierzytelnościami, co w ocenie Sądu uzasadnia stanowisko o abuzywnym charakterze tego postanowienia (...).*”⁹. Tożsamość porównywanych klauzul przejawia się przede wszystkim w braku możliwości swobodnego dysponowania wierzytelnością przez konsumenta, która mu przysługuje względem przedsiębiorcy, przez co należy zauważyć, iż oba zapisy wywołują ten sam skutek oraz mają taki sam cel.

⁸ Por.: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2006 roku (sygn. akt: III SZP 3/06).

⁹ Por. wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 17 października 2006 roku (sygn. akt: XVII AmC 122/05).

Ocena działań spółki, objętych punktami I.2. i I.3. sentencji decyzji

W kwestii tych postanowień, tj. zapisów o następującej treści:

- ***Koszty sporządzenia umowy przyrzeczonej, wszelkich wpisów w odpowiednich księgach wieczystych oraz wniesienie opłat i podatków ponosi strona kupująca*** we wzorcu umowy o nazwie: *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2013*,

- ***Koszty sporządzenia niniejszej umowy, a także koszty sporządzenia umowy przyrzeczonej, wszelkich wpisów w odpowiednich księgach, oraz wniesienia opłat i podatków ponosi Strona kupująca*** we wzorcu umowy o nazwie: *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2012*,

Prezes Urzędu uznał je za tożsame z klauzulą niedozwoloną wpisaną do Rejestru pod poz. 3365: „*Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądową, podatki itp.)*” (§ 10 wzorca)” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20 października 2011 roku, sygn. akt: XVII AmC 1333/10).

Wskazane wyżej klauzule nie konkretyzują, jakie opłaty i podatki powinien ponieść konsument w związku z zawarciem umowy przedwstępnej, jak i umowy przyrzeczonej. Ze względu na to niedookreślenie omawiane zapisy mogą doprowadzić do sytuacji, w których konsument zostanie obciążony kosztami, które powinna ponieść spółka np. opłaty za wypis aktu notarialnego dla przedsiębiorcy. Należy zauważyć, iż postanowienia, które umożliwiają przedsiębiorcy po zawarciu umowy w formie aktu notarialnego otrzymanie jej wypisu bez ponoszenia kosztów z tym związanych, powodują przerzucenie tych kosztów na konsumenta (koszt wydania wypisu aktu notarialnego to wydatek około 200-300 zł w zależności od objętości aktu notarialnego). Takie działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów, gdyż przyjmuje się, iż każda ze stron powinna ponosić koszty umowy zwyczajowo przyjęte lub wynikające z treści obowiązujących przepisów. Z tego względu postanowienia tego rodzaju kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy i z tego powodu zostały uznane przez SOKiK¹⁰ za klauzulę abuzywną w rozumieniu art. 385¹§ 1 *Kodeksu cywilnego*. Tożsamość porównywanych klauzul wynika przede wszystkim z faktu braku wskazania jednolitego katalogu opłat i podatków, które powinien ponieść konsument, gdyż w klauzuli wpisanej do Rejestru pod poz. 3365 użyto zwrotu „*itp.*”, a w kwestionowanych klauzulach spółka nie sprecyzowała dokładnie rodzaju opłat i podatków, jakie dotyczą konsumenta.

Przesłanka naruszenia zbiorowych interesów konsumentów

Przepisy *ustawy o ochronie (...)* nie definiują pojęcia „zbiorowego interesu konsumentów”. Uregulowanie art. 24 ust. 3 tej *ustawy* stanowi jedynie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. Z całą pewnością mamy do czynienia ze zbiorowym interesem konsumentów wówczas, gdy działanie lub zaniechanie przedsiębiorcy dotyczy, bądź może dotyczyć nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zindywidualizować. Ponadto, godzenie w zbiorowe interesy konsumentów może polegać zarówno na ich naruszeniu, jak i na zagrożeniu ich naruszenia. Dla stwierdzenia naruszenia zbiorowych interesów konsumentów istotne jest ustalenie, że konkretne działanie przedsiębiorcy nie ma ściśle określonego adresata, lecz jest kierowane do nieoznaczonego z góry kręgu podmiotów. Oznacza to,

¹⁰ Por. wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 20 października 2011 roku (sygn. akt: XVII AmC 1333/10).

że nie ilość faktycznych, potwierdzonych naruszeń, ale przede wszystkim ich charakter, a w związku z tym możliwość (choćby tylko potencjalna) wywołania negatywnych skutków wobec określonej zbiorowości, przesądza o naruszeniu zbiorowych interesów. Powyższe stanowisko jest trwale utrzymywane w orzecznictwie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów¹¹.

Stanowisko to potwierdzone zostało również w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który stwierdził, że „nie jest zasadne uznawanie, że postępowanie z tytułu naruszenia ustawy antymonopolowej można wszczynać tylko wtedy, gdy zagrożone są interesy wielu odbiorców, a nie jest to możliwe w sytuacji, gdy pokrzywdzonym jest tylko jeden konsument. Wydawane orzeczenie ma bowiem wymiar znacznie szerszy, pełni także funkcję prewencyjną, służy bowiem ochronie także nieograniczonej liczby potencjalnych konsumentów”¹².

Stosowane przez spółkę wzorce: *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2012* oraz *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2013* wykorzystywane były i nadal są przy nawiązywaniu stosunków prawnych z klientami, którzy są zainteresowani zakupem lokali mieszkalnych oferowanych przez AWIM. Z tego względu krąg adresatów ww. wzorców umów nie jest z góry określony. Biorąc natomiast pod uwagę, że klienci spółki nie mają wpływu na zapisy zawieranych z nimi umów związanych z zakupem lokalu mieszkalnego, gdyż nie są one z nimi indywidualnie negocjowane, uznać należy, że wszelkie zawarte w nich bezprawne zapisy godzą w interesy ekonomiczne lub prawne konsumentów.

Wydawane orzeczenie ma wymiar znacznie szerszy, pełni także funkcję prewencyjną, gdyż służy ochronie także nieograniczonej liczby potencjalnych konsumentów, którzy zapoznają się z ofertą sprzedaży lokali mieszkalnych oferowanych przez AWIM. Oceniane w niniejszej decyzji działania spółki (określone w punktach I.1. – I.3. sentencji) odnoszą się do wszystkich jej aktualnych i przyszłych (potencjalnych) klientów, dlatego też nie ulega wątpliwości, że rozważane działania mogą godzić lub mogły godzić w zbiorowe interesy konsumentów.

Mając na uwadze wszystkie powyższe ustalenia, argumenty i wnioski przyjąć należy, że spełnione zostały wszystkie przesłanki niezbędne do zakwalifikowania działań AWIM jako praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Uwzględniając opisane i przeanalizowane powyżej uwarunkowania faktyczne i prawne, Prezes Urzędu uznał, że działania AWIM zakwalifikować należy jako praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, określone w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)*.

Zastosowanie art. 28 ustawy o ochronie (...)

Stosownie do treści art. 28 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)*, po uprawdopodobnieniu w toku postępowania w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów – m. in. na podstawie okoliczności sprawy – że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 *ustawy o ochronie (...)*, a także po przyjęciu zobowiązania przedsiębiorcy do zaniechania zarzucanych mu praktyk, jak również do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia wskazanym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

Analiza przedłożonych przez AWIM w toku postępowania dokumentów i wyjaśnień wykazała, że spółka zobowiązała się do dokonania zmiany wzorców: *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2012* oraz *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2013*. AWIM

¹¹ Por. np. wyroki Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów: z dnia 4 lipca 2001 r. (sygn. akt: XVII Ama 108/00) oraz z dnia 23 lutego 2002 r. (sygn. akt: XVII Ama 133/2001).

¹² Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2003 r. (sygn. akt: I CKN 504/01).

przedstawił zmieniony wzorzec umowy o nazwie: *Przedwstępna umowa sprzedaży nr ...*, w którym usunięto postanowienia określone w punktach I.1. – I.3 sentencji niniejszej decyzji. Jednocześnie spółka zobowiązała się do przeprowadzenia procedury aneksowania umów zawartych z dotychczasowymi jej klientami.

W ocenie Prezesa Urzędu, działania objęte złożonym przez AWIM zobowiązaniem pozwolą na zapobieżenie naruszeniom art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)* w odniesieniu do postawionych w niniejszej decyzji zarzutów. Realizacja działań, do których spółka zobowiązała się w trakcie postępowania prowadzonego w niniejszej sprawie doprowadzi do pełnego wyeliminowania z obrotu prawnego zarzucanych spółce uchybień dotyczących treści wzorców: *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2012* oraz *Przedwstępna umowa sprzedaży nr ... /A/2013*.

Wobec powyższego Prezes Urzędu postanowił skorzystać z rozwiązania przewidzianego przepisem art. 28 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)* i nałożyć na AWIM obowiązek wykonania przyjętych przez nią w toku niniejszego postępowania zobowiązań.

Termin wykonania przedmiotowych zobowiązań – zgodnie z przepisem art. 28 ust. 2 *ustawy o ochronie (...)* – ustalony został z uwzględnieniem propozycji spółki dotyczącej czasu potrzebnego na wykonanie zadeklarowanych działań. W tym stanie rzeczy Prezes Urzędu określił, iż wykonanie opisanych wyżej zobowiązań nastąpi w terminie dwóch tygodni od daty otrzymania niniejszej decyzji.

Mając na uwadze wszystkie wskazane wyżej uwarunkowania faktyczne i prawne niniejszej sprawy, orzeczono jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

Stosownie do treści przepisu art. 28 ust. 3 *ustawy o ochronie (...)*, w decyzji wydanej na podstawie art. 28 ust. 1 tej *ustawy* Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

W związku z powyższym nałożono na AWIM obowiązek złożenia sprawozdania o wykonaniu zobowiązania nałożonego w punkcie I sentencji niniejszej decyzji w terminie miesiąca od daty uprawomocnienia się decyzji, które powinno zawierać:

- listę wszystkich konsumentów, do których wystąpiono z ofertą aneksu do umów zawartych w oparciu o wzorzec umowy o nazwie: *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2012*;
- listę wszystkich konsumentów, z którymi aneksowano umowy zawarte w oparciu o wzorzec umowy o nazwie: *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2012*;
- kopie 3 podpisanych aneksów do umów zawartych w oparciu o wzorzec umowy o nazwie: *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2012*;
- listę wszystkich konsumentów, do których wystąpiono z ofertą aneksu do umów zawartych w oparciu o wzorzec umowy o nazwie: *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2013*;
- listę wszystkich konsumentów, z którymi aneksowano umowy zawarte w oparciu o wzorzec umowy o nazwie: *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2013*;
- kopie 3 podpisanych aneksów do umów zawartych w oparciu o wzorzec umowy o nazwie: *Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../A/2013*;
- listę wszystkich konsumentów, z którymi zawarto umowy w oparciu o wzorzec umowy zmieniony zgodnie z treścią zobowiązania;

- kopie 3 umów zawartych w oparciu o wzorzec umowny zmieniony zgodnie z treścią zobowiązania;

Zdaniem Prezesa Urzędu powyższe informacje są konieczne, a zarazem wystarczające do oceny, czy AWIM wykonał nałożone niniejszą decyzją obowiązki.

Mając powyższe na uwadze Prezes Urzędu orzekł, jak w punkcie II sentencji niniejszej decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)* w związku z art. 479²⁸ § 2 *Kodeksu postępowania cywilnego* - od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwóch tygodni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Krakowie.

Z upoważnienia Prezesa

Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

Otrzymują:

1. AWIM – Agencja Wspierania Inicjatyw Mieszkaniowych Dorota Wielgus spółka komandytowa z siedzibą w Tarnowie, ul. Nowy Świat 10/4, 33 – 100 Tarnów,
2. RKR a/a.