



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

ul. Zielona 8, 61-851 Poznań
Tel. (0-61) 852-15-17, 852-77-50, Fax (0-61) 851-86-44
E-mail: poznan@uokik.gov.pl

Poznań, dnia 12 lipca 2010r.

RPZ- 61/10/10/AR

DECYZJA nr RPZ 12/2010

Stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. nr 50 poz. 331 ze zm.), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu wobec „Pajo Developer II” Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu

- 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 stosowania przez „**Pajo Developer II**” Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ww. ustawy, polegającej na stosowaniu we wzorcu umowy o nazwie: umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości postanowień, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ kpc, o treści:

1. § 4 ust. 2 umowy sprzedaży

„ ... W przypadku zmiany stawek podatku VAT lub uzyskania przez Sprzedającego decyzji organu podatkowego stwierdzającej możliwość/obowiązek zastosowania innej niż 7% stawki podatku VAT cena Lokalu wraz z udziałem w Nieruchomości zostanie zmieniona w ten sposób, iż do wyżej ustalonej ceny netto Lokalu wraz z udziałem w Nieruchomości zostanie doliczony podatek VAT obliczony według stawki obowiązującej w dniu zawarcia Umowy Przyrzeczonej.”

2. § 6 ust. 1 i 2 umowy sprzedaży :

Ust.1: Strony zgodnie postanawiają, iż zmiana powierzchni użytkowej Lokalu do 2% powierzchni nie daje podstaw do modyfikacji ceny określonej w § 4 niniejszej umowy.

Ust.2: W przypadku zmiany powierzchni lokalu większej niż 2% powierzchni cena określona w § 4 niniejszej umowy zostanie proporcjonalnie zmieniona a stosowne rozliczenia pomiędzy stronami zostaną dokonane w terminie 30 dni od dnia jej stwierdzenia”.

po zobowiązaniu się przez „Pajo Developer II” Sp. z o.o. do podjęcia działań zmierzających do zaniechania naruszenia zbiorowych interesów konsumentów poprzez zmianę treści ww. postanowień w nowym wzorcu umowy oraz w umowach pozostających nadal w obrocie prawnym, **nakłada się na „Pajo Developer II” Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu obowiązek wykonania tego zobowiązania** poprzez:

- a) zawieranie nowych umów zgodnie z wzorcem umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości , w którym kwestionowane postanowienia nie występują
- b) wystąpienie do kontrahentów z propozycją zmian ww. postanowień we wszystkich nadal obowiązujących umowach poprzez podpisanie aneksów zgodnie z wzorcem umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, w którym

kwestionowane postanowienia nie występują, w terminie 2 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji

II. na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **nakłada się na „Pajo Developer II” Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu obowiązek** przekazania, w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, informacji o stopniu realizacji zobowiązania nałożonego w punkcie I decyzji oraz kopii umów zawartych zgodnie z postanowieniami nowego wzorca umowy i dowodów potwierdzających przekazanie kontrahentom aneksów do obowiązujących nadal umów.

Uzasadnienie

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów- Delegatura w Poznaniu (dalej: Prezes Urzędu) wszczął z urzędu postępowanie wyjaśniające, mające na celu wstępne ustalenie, czy „Pajo Developer II” z o.o. z siedzibą w Luboniu (dalej: Przedsiębiorca, Spółka lub Deweloper) stosuje postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ kpc.

W trakcie prowadzonego postępowania Przedsiębiorca przedłożył kopie zawartych przez niego umów deweloperskich o nazwie: umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości. Analiza ww. dokumentów wykazała, że Przedsiębiorca stosuje w obrocie z konsumentami jeden wzorzec umowy, z niewielkimi modyfikacjami odnoszącymi się co do sposobu zapłaty ceny za nieruchomość lub warunków zawarcia umowy przyrzeczonej uzależnionych od udzielenia nabywcy nieruchomości kredytu hipotecznego. Przedsiębiorca podkreślił jednak, że przesłane przez niego umowy przedwstępne nie stanowią wzorców umów. Z oświadczenia Dewelopera wynika, iż treść każdej umowy jest ustalana indywidualnie z klientem. Spółka przedkłada konsumentowi jedynie projekt takiej umowy, który następnie podlega indywidualnym uzgodnieniom. Nadto Spółka podkreśliła, że nie stosuje ona nawet jednolitych projektów umów, gdyż ich treść jest uzależniona m.in. od rodzaju inwestycji oraz warunków stawianych przez banki finansujące. Przedsiębiorca wskazał ponadto, że w 2008 r. podpisał [...] umów, w 2009 r. [...] umowy, natomiast w pierwszym kwartale 2010 r. zawarł [...] umów przedwstępnych. Jednocześnie oświadczył, że aktualnie w ofercie Spółki znajduje się około [...] lokali mieszkalnych.

Analiza zawartych przez Przedsiębiorcę przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości, wykazała, że zawarto w nich zbieżne w swej treści postanowienia z postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, przez co jego zachowanie może naruszać zbiorowe interesy konsumentów.

Mając na uwadze dokonane ustalenia, postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2010 r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, w związku z podejrzeniem stosowania przez „Pajo Developer II” Sp. z o.o. z siedzibą Luboniu, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, określonych w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegających na stosowaniu we wzorcu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości postanowień wpisanych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, o treści:

1. § 4 ust. 2 umowy sprzedaży

„ ... W przypadku zmiany stawek podatku VAT lub uzyskania przez Sprzedającego decyzji organu podatkowego stwierdzającej możliwość/obowiązek zastosowania innej niż 7% stawki podatku VAT cena Lokalu wraz z udziałem w Nieruchomości zostanie zmieniona w ten sposób, iż do wyżej ustalonej ceny netto Lokalu wraz z udziałem w Nieruchomości zostanie doliczony podatek VAT obliczony według stawki obowiązującej w dniu zawarcia Umowy Przyrzeczonej.”

2. § 6 ust. 1 i 2 umowy sprzedaży :

Ust.1: Strony zgodnie postanawiają, iż zmiana powierzchni użytkowej Lokalu do 2% powierzchni nie daje podstaw do modyfikacji ceny określonej w § 4 niniejszej umowy.

Ust.2: W przypadku zmiany powierzchni lokalu większej niż 2% powierzchni cena określona w § 4 niniejszej umowy zostanie proporcjonalnie zmieniona a stosowne rozliczenia pomiędzy stronami zostaną dokonane w terminie 30 dni od dnia jej stwierdzenia”.

Przedsiębiorca zawiadomiony o wszczęciu postępowania administracyjnego, pismem z dnia 11 maja 2010 r. przedstawił swoje stanowisko w kwestii dopuszczalności zastosowania wobec niego art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Wyjaśnił, że zawierane przez Spółkę umowy nie wyczerpują pojęcia „wzorca umownego”. Przedsiębiorca nie narzuca bowiem swoim klientom jakichkolwiek rozwiązań. Jak wskazał, proponowana przez niego treść umowy ma jedynie usprawnić i uprościć procedurę zawierania umów, zaś, gdy konsument zgłasza jakiegokolwiek propozycje dotyczące zmian umowy są one indywidualnie negocjowane i uzgadniane z klientem. Przedsiębiorca nie stosuje w tym zakresie żadnych ograniczeń. Jednocześnie przedłożył do akt sprawy przykładową elektroniczną korespondencję między klientami a Spółką odnośnie zmian w treści proponowanej przez Przedsiębiorcę umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu. Nadto wniósł o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadków tj. Agnieszki Farys - pracownika biura sprzedaży Spółki oraz Renaty Hliwa – Prezesa Zarządu Spółki, na okoliczność stwierdzenia faktu, że Przedsiębiorca nie narzuca swoim klientom klauzul umownych z wyłączeniem możliwości rzeczywistego wpływu drugiej strony na istnienie oraz treść tych postanowień. Podsumowując, Przedsiębiorca oświadczył, że Spółka nie zmusza konsumentów do zawierania z nią jakichkolwiek umów i w przypadku braku ewentualnego porozumienia pomiędzy stronami w zakresie treści przedmiotowej umowy, nie dochodzi ona do skutku. Zaznaczył również, że w dotychczasowej historii działalności Spółki żaden z jej klientów nie występował z roszczeniem czy zarzutami w zakresie postanowień kwestionowanych przez Prezesa Urzędu w toku niniejszego postępowania.

Odnosząc się merytorycznie do treści stawianych mu przez Prezesa Urzędu zarzutów, Przedsiębiorca podniósł, że postanowienie zawarte w § 4 ust. 2 przedwstępnej umowy sprzedaży, nie stanowi w jego ocenie niedozwolonego postanowienia umownego. Jak podkreślił wzrost stawki VAT jest zdarzeniem całkowicie niezależnym od woli i decyzji sprzedającego. Przedsiębiorca stosując obowiązującą stawkę VAT urzeczywistnia wolę ustawodawcy, który nakłada na niego określone obowiązki o charakterze fiskalnym. Zwrócił również uwagę, iż dotychczas ustawodawca nie zmienił obowiązującej stawki VAT i w związku z tym, na gruncie kwestionowanych przez Prezesa Urzędu umów, nie doszło do podwyższenia ceny przedmiotu umowy. Żaden klient Spółki nie został tym samym narażony na potencjalne konsekwencje wynikające ze zmiany tej stawki.

W zakresie kwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowienia zawartego w § 6 ust. 1 i 2 przedwstępnej umowy sprzedaży dotyczącego zmiany powierzchni lokalu, Przedsiębiorca podniósł, że postanowienie o tożsamej treści nie zostało zamieszczone w rejestrze klauzul abuzywnych. W jego ocenie klauzule powołane w uzasadnieniu postanowienia z dnia 27 kwietnia 2010 r. nie dotyczą bowiem przypadku wskazanego w przedstawionych umowach tj. „w przypadku zmiany powierzchni użytkowej lokalu większej niż 2%”.

Niemniej jednak Przedsiębiorca zobowiązał się do podjęcia kroków niezbędnych do zaprzestania stosowania zakwestionowanych postanowień oraz usunięcia w zawartych i obowiązujących umowach z konsumentami. Równocześnie wniósł o wydanie decyzji w trybie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zobowiązując się do zaniechania stosowania zarzuconej mu praktyki poprzez zmianę postanowień dotychczas stosowanego wzorca umowy w zakresie, w jakim odnoszą się do niego zarzuty postawione przez Prezesa Urzędu. W zakresie postanowienia § 4 ust. 2 wzorca przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości Spółka

zdeklarowała wprowadzenie do ww. umowy zapisu dotyczącego możliwości odstąpienia od umowy przez konsumenta w przypadku zmiany stawki podatku VAT. Przedsiębiorca poinformował także o wykreśleniu z nowego wzorca postanowienia dopuszczającego możliwość zmiany powierzchni budynku, bez przyznania konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy wskazując, że dokonane zmiany zmierzają bezpośrednio do zaniechania stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, co powoduje, że wniosek o wydanie decyzji w trybie art. 28 ustawy, uznać należy za uzasadniony.

W załączeniu do pisma z dnia 11 maja 2010r. Przedsiębiorca przedłożył nowy wzorzec przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości uwzględniający zastrzeżenia Prezesa Urzędu.

Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

Spółka pod firmą: „Pajo Developer II” Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu jest wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem 0000207163. Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. wznoszenie kompletnych obiektów budowlanych lub ich części.

Umowy z konsumentami Pajo Developer II” Sp. z o.o. zawiera w oparciu o wzorzec umowy o nazwie: umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości.

W prowadzonym postępowaniu Prezes Urzędu zakwestionował przytoczone powyżej postanowienia: § 4 ust. 2 oraz § 6 ust. 1 i 2, uznając je za tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

Przedsiębiorca podniósł jednak, że nie stosuje w obrocie z konsumentami wzorców umowy, gdyż treść każdej umowy ustalana jest indywidualnie. Spółka przedstawia bowiem konsumentom wyłącznie projekt takiej umowy, który następnie podlega negocjacji. Szczegółowa analiza przedstawionych w toku niniejszego postępowania oraz postępowania wyjaśniającego - poprzedzającego wszczęcie postępowania właściwego, odpisów umów zawartych z konsumentami wykazała jednak, że Przedsiębiorca posługuje się co do zasady jednolitym wzorcem umowy w rozumieniu art. 384 k.c. W oparciu o tak ustalony wzorzec Przedsiębiorca zawarł w 2008 r. [...] umów, w 2009 r. [...], a w pierwszym kwartale 2010 r. [...] przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości.

W trakcie prowadzonego postępowania Przedsiębiorca zobowiązał się do zaniechania stosowania zarzucanej mu praktyki poprzez zawieranie nowych umów w oparciu o nowy wzorzec umowy, w którym te postanowienie nie występują

Przedsiębiorca przedłożył nowy wzorzec umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, z którego postanowienie § 6 ust. 1 i 2 zostało usunięte.

Z kolei postanowienie § 4 ust. 2 zostało zastąpione postanowieniem o treści: „Cena określona w ustępie poprzedzającym zawiera podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu zawarcia niniejszej umowy tj. w wysokości 7%. w przypadku zmiany stawek podatku VAT lub uzyskania przez Sprzedającego decyzji organu podatkowego stwierdzającej możliwość/obowiązek zastosowania innej niż 7% stawki podatku VAT cena Lokalu wraz z Udziałem w nieruchomości zostanie zmieniona w ten sposób, iż do wyżej ustalonej ceny netto Lokalu wraz z Udziałem w Nieruchomości zostanie doliczony podatek VAT obliczony według stawki obowiązującej w dniu zawarcia Umowy przyrzeczonej. W przypadku zaistnienia zdarzenia, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, Kupującemu przysługuje uprawnienie do odstąpienia od niniejszej umowy” (§ 4 ust. 2 i 3 projektu nowego wzorca).

Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2000 Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.), pismem z dnia 29 czerwca 2010r. Przedsiębiorca został poinformowany o możliwości zapoznania

się z materiałem dowodowym i wypowiedzenia się co do zebranych materiałów i dowodów zgromadzonych w aktach sprawy. Z uprawnienia tego Przedsiębiorca skorzystał w dniu 08 lipca 2010 r.

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 28 ustawy, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione- na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania- że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 powołanej ustawy, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

Przytoczony przepis jako przesłanki warunkujące możliwość wydania decyzji przez Prezesa Urzędu wskazuje: uprawdopodobnienie naruszenia zakazu określonego w art. 24 ustawy oraz zobowiązanie się przedsiębiorcy, któremu jest zarzucane takie naruszenie, do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniu.

Z uwagi na złożenie przez „Pajo Developer II” Sp. z o.o. wniosku o wydanie decyzji na podstawie art. 28 ustawy, niezbędne jest rozważenie, czy wskazane w tym przepisie warunki zaistniały w odniesieniu do działań i zobowiązań ww. Przedsiębiorcy.

W pierwszej kolejności rozważenia wymaga, czy stosowanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów zostało uprawdopodobnione na obecnym etapie postępowania.

Przedsiębiorcy zarzucono stosowanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy stanowi, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działania przedsiębiorcy, w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego.

Stwierdzenie przedmiotowej praktyki wymaga spełnienia dwóch przesłanek: **bezprawności działania przedsiębiorcy i naruszenia zbiorowego interesu konsumentów.**

Bezprawność praktyki przypisanej Przedsiębiorcy wynika z tożsamości stosowanych przez niego postanowień wzorca umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądowym, Prezes Urzędu może stwierdzić stosowanie praktyki określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów również w odniesieniu do przedsiębiorcy, który nie był stroną postępowania sądowego zakończonego wpisaniem danej klauzuli do rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 2 grudnia 2005r. sygn. akt VI ACa 760/05 podkreślił, że 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 podmiot, co do którego bada się stosowanie praktyki. Naruszenie interesów konsumentów może nastąpić, jak wskazał Sąd, w wyniku działań podmiotów, które stosują klauzule abuzywne już wpisane do rejestru, przy czym wpis taki związany był z działaniami innych przedsiębiorców.

Z kolei w wyroku z dnia 25 maja 2005r. sygn. akt XVII Ama 46/04, Sąd Okręgowy w Warszawie- Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: SOKiK) wyraził pogląd, że dla uznania określonej klauzuli za niedozwolone postanowienie umowne wystarczy stwierdzenie, że mieści się ona w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru i nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Czynnikiem przesądzającym o podobieństwie klauzul powinien być bowiem zamiar, cel, jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli więc cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame.

Przedstawione powyżej orzecznictwo potwierdza uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2006r. sygn. akt III SZP 3/2006, w której uznano, że *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. 479¹ Kodeksu postępowania cywilnego, może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23a¹*. Odwołując się do argumentów o charakterze celowościowym oraz kierując się potrzebą zapewnienia skuteczności tego przepisu, Sąd Najwyższy podkreślił, że *praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów obejmuje również przypadki wprowadzenia jedynie zmian kosmetycznych, polegających na przedstawieniu szyku 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, która wywołuje takie same skutki godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej co wpisana do rejestru. (...) Możliwość uznania zachowania przedsiębiorcy, polegającego na stosowaniu postanowień wzorców umownych, które nie mają identycznego brzmienia jak postanowienia wpisane do rejestru, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, w sposób istotny zwiększa skuteczność obu instytucji (tj. niedozwolonych postanowień umownych oraz praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumenta), zniechęcając przedsiębiorców do obchodzenia wpisów dokonanych w rejestrze niedozwolonych postanowień.*

Nie jest więc konieczna dokładna, literalna zbieżność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Niedozwolone będą również takie postanowienia umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, których treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną wykładnię.

Zarówno w toku postępowania wyjaśniającego, jak i w trakcie postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy Spółka podnosiła, że nie stosuje wzorców umów w rozumieniu art. 384 k.c. oraz wskazywała, że każdy kontrahent ma możliwość negocjowania umowy w pełnym jej zakresie i faktycznego wpływu na jej treść.

Odnosząc się do wskazanego stanowiska należy na wstępie podkreślić, że wzorcem umownym jest zespół klauzul umownych narzucony przez jedną stronę stosunku prawnego z wyłączeniem możliwości rzeczywistego wpływu drugiej strony na istnienie i treść tych postanowień, a tym samym na kształt nawiązywanego stosunku prawnego, przy czym ten jednostronnie ustalany zbiór klauzul z założenia ma być przeznaczony do wielokrotnego zastosowania. W doktrynie podkreśla się, że wzorce umowne to jednostronnie przygotowane z góry przed zawarciem umowy gotowe klauzule umów w postaci warunków umów, ich wzorów, regulaminów (E.Łętowska, Prawo umów konsumenckich, II wydanie, s. 292).

Biorąc pod uwagę powyższe, w ocenie Prezesa Urzędu należy uznać, że Spółka – wbrew swoim twierdzeniom - posługuje się wzorcem umowy, o którym mowa w art. 384 k.c. Należy bowiem zauważyć, że przedmiotowa umowa w kształcie przedstawionym i przygotowanym przez Spółkę jest zespołem postanowień, które kształtują treść przyszłego stosunku prawnego między

¹ W obowiązującej obecnie ustawie z dnia 16.02.2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów, praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów uregulowana została w art. 24.

Przedsiębiorcą a konsumentami. Przedstawiając klientom ww. umowę Przedsiębiorca wyraża jednocześnie gotowość zawarcia w przyszłości umowy o treści określonej lub bardzo zbliżonej do przedkładanego przez niego dokumentu, co w ocenie Prezesa Urzędu, przesądza o tym, że stosuje on w obrocie określony wzorzec umowy. Fakt, że niektóre postanowienia umowy mogą być zmienione w trakcie ewentualnych negocjacji z klientem, nie zmienia jej charakteru prawnego jako wzorca umownego. Dla uznania, że Przedsiębiorca stosuje w obrocie wzorzec umowy nie jest konieczne wykazanie, że treść wszystkich umów zawartych z klientami jest w całości identyczna z treścią projektu takiej umowy (vide: wyrok SOKiK z dnia 05 grudnia 2006 r., sygn. akt XVII AmC 126/05). Przyjęcie odmiennego stanowiska prowadziłoby do sytuacji, w której dokonywanie abstrakcyjnej kontroli wzorców umownych byłoby całkowicie niemożliwe, gdyż każdorazowo przedsiębiorca podnosiłby zarzut, że kwestionowany wzorzec może zostać zmodyfikowany w drodze indywidualnych uzgodnień z konsumentem.

Nie bez znaczenia jest również fakt, że selekcji przesłanych Prezesowi Urzędu umów dokonywała sama Spółka, a pomimo tego przesłane umowy różnią się jedynie drobnymi zmianami o charakterze organizacyjno – technicznym i kosmetycznym, które nie mają żadnego znaczenia dla zakresu praw i obowiązków stron umowy. Należy zaznaczyć, że kwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia pojawiają się we wszystkich przykładowo wybranych przez Przedsiębiorcę przedwstępnych umowach sprzedaży lokalu, przy czym występujące w nich różnice są z punktu widzenia uprawnień stron zupełnie nieistotne. W szczególności wskazać należy, iż abuzowności postanowienia o zmianie ceny sprzedaży spowodowanej zmianą stawki VAT nie niweczy zastąpienie zwrotu: „zostanie doliczony podatek VAT obliczony według stawki obowiązującej w dniu zawarcia Umowy Przyrzeczonej” zwrotem: „cena ...zostanie odpowiednio zmieniona”. W ocenie Prezesa Urzędu, również wykreślenie przez Dewelopera w części zawartych przedwstępnych umów sprzedaży fragmentu: „uzyskania przez Sprzedającego decyzji organu podatkowego stwierdzającej możliwość/obowiązek zastosowania innej niż 7% stawki VAT” jako okoliczności uzasadniającej podwyższenie ceny sprzedawanego lokalu, w żadnym razie nie może stanowić dowodu na okoliczność, że ww. umowy są zawsze indywidualnie uzgadniane z konsumentami. Odnośnie drugiego z kwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień dotyczącego zmiany ceny lokalu w związku ze zmianą jego metrażu, stwierdzić należy, iż tylko w jednej spośród trzynastu nadesłanych przez Spółkę przykładowych przedwstępnych umów sprzedaży przedmiotowe postanowienie, w ust. 1 (ust. 2 bez zmian), otrzymało inne literalnie brzmienie (ale jego treść pozostaje jednak tożsama): *Sprzedający oświadcza a Kupujący przyjmuje do wiadomości, iż wskazana w niniejszej umowie powierzchnia Lokalu ustalona została na podstawie danych zawartych w stosowanym projekcie budowlanym z uwzględnieniem przewidywalnych zmian, które mogą wynikać w toku procesu budowlanego, w szczególności w wyniku nałożenia na ściany tynków i okładzin. z uwagi na fakt, iż precyzyjne określenie powierzchni Lokalu przed zakończeniem procesu budowlanego nie jest możliwe Strony zgodnie postanawiają, iż ewentualna zmiana powierzchni użytkowej Lokalu do 2% powierzchni nie daje podstaw do modyfikacji ceny określonej w § 4 niniejszej umowy.* Powyższa zmiana ma, zdaniem Prezesa Urzędu, jedynie kosmetyczny charakter.

W ocenie Prezesa Urzędu, Przedsiębiorca stosownie do treści art. 385¹ § 4 k.c. nie wykazał, aby kwestionowane postanowienia umowne zostały w sposób indywidualny uzgodnione z konsumentami. Zgodnie z przywołanym przepisem ciężar dowodu, że określone postanowienie zostało indywidualnie uzgodnione spoczywa na tym, kto się na to powołuje. Co prawda Przedsiębiorca ustosunkowując się do zarzutów, przedłożył kopie korespondencji elektronicznej, celem wykazania, że postanowienia projektu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości podlegają indywidualnym uzgodnieniom, jednak - w ocenie Prezesa Urzędu - dowód ten w świetle zasad doświadczenia życiowego jest niewiarygodny i nie zasługuje na uwzględnienie. Po pierwsze bowiem przesłano jedynie trzy kopie e-maili przesłanych przez klientów i wszystkie pochodziły z 2010 roku, czyli z okresu po wszczęciu postępowania wyjaśniającego w sprawie, kiedy Spółka wiedziała już, że jej wzorce umów poddawane są kontroli Prezesa Urzędu. Po wtóre natomiast, owa korespondencja zawierała jedynie treść zapytań i wątpliwości konsumentów bez

wskazania jakie było stanowisko Spółki odnośnie podniesionych przez nich kwestii oraz jaki wpływ te zaipytania i wątpliwości wywarły na treść kwestionowanych postanowień.

Prezes Urzędu uznał również za zbędne przeprowadzenie w toku niniejszego postępowania administracyjnego dowodu z przesłuchania Agnieszki Farys – pracownika biura sprzedaży Spółki oraz Prezesa Zarządu Spółki – Renaty Hliwa na okoliczność indywidualnego ustalania treści umów z konsumentami. W ocenie Prezesa Urzędu zeznania ww. świadków nie miałyby wpływu na ustalony w sprawie stan faktyczny, gdyż potwierdziłyby jedynie stanowisko Przedsiębiorcy, które z wyżej opisanych względów Prezes Urzędu uznał za bezpodstawne.

Konkludując, uznać należy, iż w relacjach z konsumentami Spółka posługuje się wzorcem umowy o nazwie: umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości.

W prowadzonym postępowaniu administracyjnym Prezes Urzędu zakwestionował postanowienie, zgodnie z którym: „*Strony zgodnie postanawiają, iż zmiana powierzchni użytkowej Lokalu do 2% powierzchni nie daje podstaw do modyfikacji ceny określonej w § 4 niniejszej umowy. W przypadku zmiany powierzchni lokalu większej niż 2% powierzchni cena określona w § 4 niniejszej umowy zostanie proporcjonalnie zmieniona a stosowne rozliczenia pomiędzy stronami zostaną dokonane w terminie 30 dni od dnia jej stwierdzenia*”.

Wyrokiem z dnia 20 maja 2008r. sygn. akt XVII Amc 107/07, SOKiK orzekł, że niedozwolone jest postanowienie o treści: *Strony postanawiają, że zmiany powierzchni użytkowej do 3% wybudowanego lokalu mieszkalnego nie mają wpływu na cenę lokalu mieszkalnego. Jeżeli zmiany w powierzchni użytkowej będą przekraczały 3% to jedynie nadwyżka bądź niedomiar tej powierzchni powyżej lub poniżej 3% będą wyrównane w cenie ostatecznej*. Postanowienie to zostało następnie wpisane w pozycji 1478 rejestru niedozwolonych postanowień umownych. Z kolei, na podstawie wyroku z dnia 12 listopada 2007r. sygn. akt XVII Amc 113/07, SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie w brzmieniu: *Strony ustalają, że w przypadku, gdy ze względu na przebieg procesu budowlanego powierzchnia lokalu mieszkalnego ulegnie zmianie o więcej niż 3% w stosunku do powierzchni wskazanej w ust. IV-tym niniejszej umowy z zastrzeżeniem ust. IX-ego lit. a, cena lokalu mieszkalnego ulegnie odpowiedniemu stosunkowemu zmniejszeniu lub zwiększeniu o różnicę pomiędzy ceną lokalu wynikającą z rzeczywistej powierzchni lokalu a ceną lokali określoną w niniejszej umowie, wyliczona według 1 m² powierzchni lokalu, wynoszącej... netto powiększoną o obowiązujący podatek VAT. Powyższa różnica rozliczona zostanie pomiędzy stronami poprzez stosowny zwrot lub dopłatę w terminie 30 dni licząc od pisemnego poinformowania przez stronę zobowiązaną do sprzedaży strony zobowiązanej do zakupu o zaistniałej różnicy i wysokości ewentualnego zwrotu lub dopłaty, z tym, że najpóźniej przed wydaniem lokalu w posiadanie*”. (pozycja 1597 rejestru). Postanowienie o tożsamej co do zasady treści SOKiK uznał za abuzywne również w wyroku z dnia 12 listopada 2007r. sygn. akt XVII Amc 108/07: *Strony zgodnie oświadczają, że: - w przypadku, gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr ... po obmiarze dokonany zgodnie z § 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w § 2 pkt 1 niniejszej umowy nie będzie przekraczać 3%, przez co strony rozumieją zarówno zmniejszenie, jak i zwiększenie powierzchni, to cena za lokal określona w § pkt 1 lit. a nie ulegnie zmianie; - w przypadku, gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego po obmiarze dokonany zgodnie z § 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w § 2 pkt 1 niniejszej umowy będzie przekraczać 3%, przez co strony rozumieją zarówno zmniejszenie, jak i zwiększenie powierzchni, to cena za mieszkanie zostanie wyliczona jako stosunek ceny powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem (tarasem), opisanego w § 2 pkt 1 i powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem (tarasem) po dokonany obmiarze* (pozycja 1540 rejestru). Orzekając o abuzywności tego postanowienia SOKiK wskazał, że spełnia ono przesłanki klauzuli niedozwolonej w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c., kształtując prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami oraz rażąco naruszając interesy konsumentów. W ocenie SOKiK, zastosowanie ww. klauzuli powoduje, że konsument będzie zobowiązany do zaakceptowania faktu, że powierzchnia zakupionego lokalu jest inna od powierzchni przewidzianej w umowie. Prawa konsumenta zostaną naruszone zarówno wtedy,

jeżeli okaże się, że powierzchnia lokalu jest do 3% mniejsza od powierzchni umówionej jak również wtedy, gdy okaże się, że powierzchnia jest do 3% większa od zakładanej w umowie. Jak podkreślił Sąd, w pierwszym przypadku, konsument otrzyma lokal, który przy dużych mieszkaniach może być nawet o kilka metrów mniejszy od umówionego, w drugim- konsument będzie zmuszony do zakupu odpowiednio większej ilości materiałów wykończeniowych, zmiany uprzedniej aranżacji itp. Zdaniem SOKiK, w rażącej sprzeczności z interesem konsumenta stoi możliwość przeniesienia na niego własności mieszkania o mniejszej powierzchni niż to, za które zapłacił. Zmniejszenie powierzchni lokali wydzielonych w budynku o znacznych rozmiarach o 3% stanowiłoby bowiem dla sprzedającego znaczny, niczym nieuzasadniony zysk odniesiony kosztem konsumentów, co stoi w rażącej sprzeczności z zasadami uczciwości i przyzwoitości. Próg 3% został, w ocenie Sądu, określony na zbyt wysokim poziomie przez co stawia konsumenta na pozycji strony niepewnej rzetelności świadczenia kontrahenta. Biorąc pod uwagę możliwości współczesnej techniki budowlanej wybudowanie lokalu, którego powierzchnia będzie do 3% inna od pierwotnie zaplanowanej przez inwestora, może być wynikiem wyłącznie błędu lub niestaranności w sztuce budowlanej. SOKiK podkreślił, że różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną a rzeczywistą mieszkania jest niczym nieuzasadniona ze względów technicznych, a przedsiębiorca winien wywiązać się ze swojego zobowiązania i zrealizować inwestycję zgodnie z projektem. SOKiK zakwestionował także uprawnienie przedsiębiorcy do zmiany ceny lokalu po zawarciu umowy, bez przyznania konsumentowi prawa do odstąpienia od niej uznając, że w tym zakresie postanowienie to spełnia przesłanki klauzuli niedozwolonej z art. 385³ pkt 20 Kodeksu cywilnego. Zdaniem SOKiK, możliwość nałożenia na konsumenta ciężaru finansowego, będącego wynikiem realizacji przez sprzedającego przedmiotu umowy niezgodnie z jej postanowieniami i projektem, jest sprzeczna z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumenta.

W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienie stosowane przez Przedsiębiorcę, mimo różnic w treści, jest tożsame w skutkach ze wskazanymi wyżej postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych. Niewątpliwie zobowiązuje konsumenta do akceptacji innej niż umówiona powierzchnia wybudowanego budynku. Bez znaczenia dla oceny jego abuzywności jest przy tym podnoszony przez Przedsiębiorcę zarzut, że postanowienie dotyczy zmiany 3 %powierzchni sprzedawanego lokalu. Istotą zarzutu Prezesa Urzędu jest bowiem fakt, iż zmiana powierzchni w granicach do 2% nie jest traktowana jako zmiana warunków umowy. Wywołuje to szczególne wątpliwości w sytuacji, gdy budynek będzie miał mniejszą powierzchnię od tej, za którą konsument zgodnie z umową zapłacił. Przedsiębiorca osiągnie wówczas- jak słusznie zauważył SOKiK- nieuzasadniony zysk. Zdaniem Prezesa Urzędu, pomimo braku bezpośredniego wskazania, postanowienie to wywiera także niedozwolony skutek w przypadku zmiany powierzchni powyżej wyznaczonej granicy 2%. Skoro bowiem tylko zmiana powierzchni maksymalnie do 2% nie wpływa na zmianę ceny przedmiotu umowy, uzasadniony wydaje się w pełni wniosek, że zmiana powierzchni powyżej tego poziomu taki wpływ będzie wywierała. Kwestionowane postanowienie przyznaje zatem Przedsiębiorcy prawo do określenia ceny po zawarciu umowy, bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy. Powyższe argumenty przesądzają, w ocenie Prezesa Urzędu, o tożsamości analizowanego postanowienia z przytoczonymi klauzulami wpisanymi do rejestru.

W prowadzonym postępowaniu zakwestionowano również postanowienie §5 ust. 2 wzorca, które przewiduje, że: „ ... *W przypadku zmiany stawek podatku VAT lub uzyskania przez Sprzedającego decyzji organu podatkowego stwierdzającej możliwość/obowiązek zastosowania innej niż 7% stawki podatku VAT cena Lokalu wraz z udziałem w Nieruchomości zostanie zmieniona w ten sposób, iż do powyżej ustalonej ceny netto Lokalu wraz z udziałem w Nieruchomości zostanie doliczony podatek VAT obliczony według stawki obowiązującej w dniu zawarcia Umowy Przyrzeczonej.*”

Postanowienie to jest tożsame z klauzulami niedozwolonymi wpisanymi w pozycji 885 i 1386 rejestru niedozwolonych postanowień umownych, o treści: *Do ceny netto zostanie doliczony*

podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny (wpis na podstawie wyroku SOKiK z dnia 18 maja 2005r. sygn. akt XVII Amc 86/03) oraz Strony oświadczają, że ustalona pomiędzy nimi cena przedmiotu umowy uwzględnia obecnie obowiązujące stawki podatku VAT od sprzedaży lokali, wobec czego gdyby stawki te uległy zmianie, cena przedmiotu umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do zmiany stawek podatku VAT (...) (wpis na podstawie wyroku SOKiK z dnia 5 grudnia 2006r. sygn. akt XVII Amc 126/05). Z kolei wyrokiem z dnia 17 października 2006 r., w sprawie o sygn. akt XVII AmC 122/05, SOKiK uznał za klauzulę abuzywną postanowienie o treści: *Cena zawiera kwotę podatku od towarów i usług, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Cena może ulec zmianie w przypadku zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług lub wprowadzenia opodatkowania tym podatkiem sprzedaży dotąd zwolnionej lub niepodlegającej opodatkowaniu. Cena nie zawiera podatku od czynności cywilnoprawnych* (poz. 1497 rejestru) . W uzasadnieniu ww. wyroków SOKiK stwierdził, że wzrost stawki podatku stanowi wprawdzie zdarzenie niezależne od woli stron, jednak podatek jest elementem ceny. W przypadku zmiany ceny konsumentowi przysługiwać powinno uprawnienie do odstąpienia od umowy, bez konieczności ponoszenia z tego tytułu żadnych dodatkowych obciążeń. W związku z powyższym, SOKiK ocenił, że w zakresie, w jakim postanowienia te pozwalają przedsiębiorcy na podwyższenie ceny w przypadku wzrostu stawki podatku VAT, są niedozwolone w rozumieniu art. 385³ pkt 20 Kodeksu cywilnego.

Brak we wzorcu umowy, który poddany został kontroli Prezesa Urzędu w niniejszym postępowaniu, postanowień gwarantujących konsumentowi prawo do odstąpienia od umowy w przypadku zmiany stawki podatku VAT, pozwala na stwierdzenie tożsamości analizowanego postanowienia z postanowieniami wpisanymi do rejestru.

Mając na uwadze powyższe, Prezes Urzędu uznał, że na obecnym etapie postępowania uprawdopodobniona została bezprawność działań Przedsiębiorcy, wynikająca z tożsamości zakwestionowanych postanowień wzorca umowy z postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych. Zakwestionowane postanowienia nie mają wprawdzie identycznego brzmienia jednakże, w ocenie Prezesa Urzędu, wykładnia ich treści prowadzi do wniosku, że mogą mieścić się w hipotezach przytoczonych klauzul niedozwolonych.

Do uznania, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z praktyką, określoną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, niezbędne jest ponadto uprawdopodobnienie, że bezprawne działanie Przedsiębiorcy godzące w interes konsumentów dotyczy tzw. **zbiorowego interesu konsumentów**. W uzasadnieniu wyroku z dnia 10 kwietnia 2008r. sygn. akt III SK 27/07, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że gramatyczna wykładnia tego pojęcia prowadzi do wniosku, że chodzi o zachowanie przedsiębiorcy, które godzi w interesy grupy osób stanowiących określony zbiór. Rezultaty tej wykładni modyfikuje zastrzeżenie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma interesów indywidualnych. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że przy konstruowaniu pojęcia „zbiorowy interes konsumentów” nie można opierać się tylko i wyłącznie na tym, czy oceniana praktyka skierowana jest do nieoznaczonego z góry kręgu podmiotów. W ocenie Sądu, wystarczające powinno być ustalenie, że zachowanie przedsiębiorcy nie jest podejmowane w stosunku do zindywidualizowanych konsumentów, lecz względem członków danej grupy (określonego kręgu podmiotów), wyodrębnionych spośród ogółu konsumentów, za pomocą wspólnego dla nich kryterium. Sąd Najwyższy uznał zatem, że *praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest (...) takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalność zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy, do której adresowane są zachowania przedsiębiorcy, w taki sposób, że potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy*.

Zdaniem Prezesa Urzędu, działanie Przedsiębiorcy godzić może w interesy nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zidentyfikować. Niezgodnymi z prawem

działaniami może bowiem zostać dotknięta nieograniczona liczba osób, tzn. wszyscy konsumenci, którzy zawarli z Przedsiębiorcą umowę przedwstępną sprzedaży budynku mieszkalnego z działką oraz wszyscy jego potencjalni klienci. W tym wypadku, z samej istoty posługiwania się przez Przedsiębiorcę wzorcem umownym wynika powtarzalność jego zachowania wobec takich osób.

Z uwagi na powyższe, Prezes Urzędu uznał za uprawdopodobnioną drugą przesłankę zarzuconej Przedsiębiorcy praktyki tj. naruszenie zbiorowego interesu konsumentów.

Wnosząc o wydanie decyzji w trybie **art. 28** ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Przedsiębiorca zobowiązał się do zaniechania stosowania zarzuconej mu praktyki poprzez zmianę postanowień dotychczas stosowanego wzorca umowy w zakresie, w jakim odnoszą się do niego zarzuty Prezesa Urzędu oraz zawieranie nowych umów w oparciu o nowy wzorzec umowy.

Przedsiębiorca usunął z nowego wzorca § 6 ust. 1 i 2 i zmodyfikował postanowienie § 4 ust. 2 poprzez dodanie do niniejszego zapisu ust. 3 w brzmieniu: „*W przypadku zaistnienia zdarzenia, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, Kupującemu przysługuje uprawnienie do odstąpienia od niniejszej umowy*”. Tym samym przedmiotowe postanowienie otrzymało treść, która nie pozwala na zakwalifikowanie go jako tożsamego z klauzulami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych. Nowy wzorzec umowy może zostać wprowadzony do obrotu w miejsce dotychczas stosowanego. W odniesieniu do umów pozostających nadal w obrocie prawnym Przedsiębiorca zobowiązał się do wprowadzenia stosownych aneksów, na podstawie których postanowienie § 6 ust. 1 i 2 zostanie usunięte, a postanowienie § 4 ust. 2 zmodyfikowane w sposób zgodny z treścią nowego wzorca.

W świetle powyższego Prezes Urzędu uznał, że podjęte przez Przedsiębiorcę zobowiązania zmierzają bezpośrednio do zapobieżenia naruszeniom art. 24 ustawy. Spełniona została zatem druga, obok uprawdopodobnienia stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, przesłanka warunkująca wydanie decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W pkt Ia sentencji decyzji Prezes Urzędu nałożył zatem na Przedsiębiorcę obowiązek wykonania przyjętego zobowiązania poprzez zawieranie nowych umów zgodnie z wzorcem umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, w którym kwestionowane postanowienia nie występują.

Biorąc ponadto pod uwagę fakt, że podpisanie przez kontrahentów Przedsiębiorcy aneksów zgodnie z postanowieniami nowego wzorca umowy przedwstępnej jest okolicznością niezależną od Przedsiębiorcy, Prezes Urzędu nałożył na Przedsiębiorcę obowiązek przedstawienia kontrahentom propozycji zmiany umów pozostających nadal w obrocie prawnym w drodze stosownych aneksów (pkt I b sentencji decyzji). Prezes Urzędu uznał, że mimo podjętych działań Przedsiębiorca nie miałby możliwości skutecznego wykonania zobowiązania do aneksowania tych umów.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ww. ustawy, Prezes Urzędu wyznaczył Przedsiębiorcy 2-miesięczny termin wykonania zobowiązania określonego w pkt I b sentencji decyzji. Zdaniem Prezesa Urzędu, jest to termin wystarczający do skutecznego wykonania wszystkich niezbędnych w tym celu czynności, biorąc pod uwagę zarówno liczbę niewykonanych umów, jak również możliwości organizacyjne i techniczne Przedsiębiorcy.

Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy, Prezes Urzędu nałożył na Przedsiębiorcę obowiązek przekazania, w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji, informacji o realizacji zobowiązania nałożonego w punkcie I sentencji decyzji oraz przedłożenia kopii umów zawartych

zgodnie z postanowieniami nowego wzorca umowy i dowodów potwierdzających przekazanie kontrahentom aneksów do obowiązujących nadal umów.

Wobec powyższego orzeczono, jak w sentencji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c. - od niniejszej decyzji przysługuje 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 Poznaniu.

Z upoważnienia Prezesa
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Zastępca Dyrektora Delegatury UOKiK w Poznaniu
Agnieszka Ciucias

Otrzymuje:

- 1) „Pajo Developer II” Sp. z o.o.
ul. Sobieskiego 88
62-033 Luboń
- 2) a/a