



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

RGD.61-68/08/09/10/AW

Gdańsk, dnia 14 stycznia 2010 r.

DECYZJA NR RGD. 2/2010

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2, w związku z art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 ww. ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 134, poz. 939) w związku z § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887),

PO UPRAWDOPODOBNIENIU, w toku postępowania wszczętego z urzędu, stosowania przez przedsiębiorcę EURO STYL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Gdańsku (dawniej EURO STYL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Gdańsku) praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów poprzez umieszczenie we wzorcu umownym **„Umowa nr (...) przedwstępna sprzedaży mieszkania na osiedlu Pana Tadeusza”** następujących postanowień, o treści:

- 1) *„Powierzchnia użytkowa Lokalu może ulec zmianie (do +/-5%) i zostanie skorygowana na podstawie pomiaru powykonawczego. Powierzchnia będzie liczona w stanie surowym, bez uwzględnienia oblicowania (okładziny lub wyprawy) nie stanowiącego części konstrukcyjnej danej przegrody”* – zapis zawarty w § 2 ust. 2;
- 2) *„W przypadku opóźnienia Kupującego w dokonaniu zapłaty II wpłaty Inwestor ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu. W razie skorzystania z tego prawa Inwestor ma prawo i zatrzymać wpłacony przez Kupującego zadatek w wysokości 3.000,00 zł. Z powyższego prawa do odstąpienia Inwestor ma prawo skorzystać w ciągu 1 miesiąca od dnia zawarcia niniejszej Umowy”* – zapis zawarty w § 3 ust. 4;
- 3) *„Ostateczne rozliczenie wynikające ze zlecenia przez Kupującego prac ponadstandardowych lub aranżacji, zmiany powierzchni ustalonej w wyniku inwentaryzacji powykonawczej i zapłata 100% ceny uwzględniającej powyższe rozliczenie oraz ewentualnych odsetek za opóźnienie w płatności nastąpi najpóźniej w terminie 2 miesięcy od podpisania przez strony protokołu zdawczo - odbiorczego lub sporządzenia protokołu jednostronnego odbioru przez Inwestora w przypadku określonym w niniejszej Umowie. Kwoty wynikające z tego rozliczenia Kupujący jest zobowiązany zapłacić w terminie 14 dni od doręczenia wezwania do ich zapłaty”* – zapis zawarty w § 3 ust. 5;
- 4) *„Inwestorowi przysługuje prawo jednostronnego przesunięcia terminu odbioru Lokalu o nie więcej niż 3 miesiące, o czym zobowiązany jest powiadomić Kupującego nie później niż na 1 miesiąc przed podanym wyżej terminem”* – zapis zawarty w § 4 ust. 1;
- 5) *„Inwestor nie odpowiada za niedotrzymanie terminu wymienionego w pkt.1, jeżeli wynika ono z przyczyn, za które Inwestor nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności takich jak:*
 - *wynikające z przyczyn leżących poza Inwestorem decyzje władz, sądów, organów administracyjnych uniemożliwiających rozpoczęcie albo nakazujące jej wstrzymanie*
 - *katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania*
 - *szczególne warunki atmosferyczne uniemożliwiające prowadzenie inwestycji*
 - *wojna, strajki, zaburzenia publiczne”* – zapis zawarty w § 4 ust. 2;

80-824 GDAŃSK, UL. PODWALE PRZEDMIEJSKIE 30

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

E-MAIL: GDANSK@UOKIK.GOV.PL

- 6) „W przypadku zwłoki Inwestora w wydaniu Kupującemu przedmiotu umowy, Kupującemu przysługuje kara umowna w wysokości 0,01 % ceny nabycia przedmiotu umowy określonej w § 3 pkt 1 za każdy dzień zwłoki. W przypadku, gdy termin wydania Lokalu nie zostanie dotrzymany z przyczyn wymienionych w § 4 pkt 2 lub innych niezależnych od Inwestora, kara umowna nie przysługuje.” – zapis zawarty w § 4 ust. 6;
- 7) „Inwestor zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian w projekcie budowlanym w trakcie realizacji niniejszej umowy, użycia do budowy budynku niektórych materiałów zamiennych o nie gorszych parametrach w stosunku do materiałów wskazanych w projekcie budowlanym, a także zastosowania zamiennych rozwiązań dotyczących instalacji od wskazanych w projekcie budowlanym” – zapis zawarty w § 5 ust. 1;
- 8) „ W przypadku niewykonania niniejszej Umowy przez Kupującego, bądź w przypadku odstąpienia od umowy przez Inwestora z przyczyn leżących po stronie Kupującego wniesione przez Kupującego wpłaty, pomniejszone tytułem kary umownej o 5 % ceny określonej w § 3 pkt 2 podlegają zwrotowi w ciągu 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy” – zapis zawarty w § 7 ust. 1;
- 9) „Jeżeli Kupujący nie zawiadomi Inwestora na piśmie o zmianie miejsca zamieszkania i nie wskaże nowego adresu do doręczeń, korespondencję wysłaną listem poleconym na dotychczasowy adres uważa się za doręczoną” – zapis zawarty w § 9 ust. 2;
- 10) „Termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży ulega przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających jej zawarcie lub przedłużenia okresu trwania postępowań administracyjnych warunkujących jej zawarcie z przyczyn leżących po stronie urzędów, organów państwowych i samorządowych ponad terminy określone w art. 35 k.p.a. i ustawie Prawo Budowlane, w szczególności przedłużenia okresu prowadzenia postępowania w sprawie pozwolenia na użytkowanie budynku lub wydania zaświadczenia o samodzielności lokalii” – zapis zawarty w § 10 ust. 2,

które są tożsame z postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, oraz

PO ZOBOWIĄZANIU SIĘ przez EURO STYL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Gdańsku (dawniej EURO STYL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Gdańsku) do podjęcia działań zmierzających do zaniechania naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, poprzez:

- a) zmianę umów już istniejących w obrocie prawnym i będących w trakcie wykonywania na umowy niezawierające zakwestionowanych postanowień,
- b) zawieranie nowych umów w oparciu o nowo opracowany wzorzec umowny, nie zawierający kwestionowanych postanowień,

nakłada się na przedsiębiorcę obowiązek wykonania zobowiązania, o którym mowa w punkcie a) i b) **w terminie dwóch tygodni** od daty uprawomocnienia się decyzji.

- II.** Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 ww. ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 134, poz. 939) w związku z § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887)

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

nakłada się na przedsiębiorcę EURO STYL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Gdańsku (dawniej EURO STYL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Gdańsku) obowiązek przekazania informacji dotyczącej wykonania zobowiązania, o których mowa w punkcie I sentencji decyzji, **w terminie jednego miesiąca** od daty uprawomocnienia się decyzji.

UZASADNIENIE

W 2007r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej także Prezesem UOKiK lub zamiennie organem antymonopolowym) przeprowadził postępowanie dotyczące badania rynku usług deweloperskich. W ramach przeprowadzonego postępowania Delegatura UOKiK w Gdańsku poddała analizie wzorce umowne stosowane w obrocie konsumenckim przez deweloperów prowadzących działalność gospodarczą na terenie objętym jej właściwością miejscową. W wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego (sygn. akt RGD.405-28/07/IW) zapoznano się między innymi z treścią nadesłanego wzorca umownego pn. **„Umowa nr (...) przedwstępna sprzedaży mieszkania na osiedlu Pana Tadeusza”**, stosowanego w obrocie z konsumentami przez przedsiębiorcę EURO STYL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Gdańsku (dawniej EURO STYL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Gdańsku) - zwanego także EURO STYL lub skarżonym przedsiębiorcą.

Analiza treści wzorca pozwoliła między innymi na stwierdzenie, iż niektóre z zawartych w nim postanowień można uznać za tożsame z tymi, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, zwanym dalej Rejestrem.

Mając na względzie powyższe Prezes UOKiK wszczął, postanowieniem nr 478 z dnia 19 września 2008r., z urzędu, postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez EURO STYL praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, zdefiniowanej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.), zwanej dalej ustawą o ochronie [...], polegającej na umieszczeniu we wzorcu umownym **„Umowa nr (...) przedwstępna sprzedaży mieszkania na osiedlu Pana Tadeusza”** następujących postanowień, o treści:

- 1) *„Powierzchnia użytkowa Lokalu może ulec zmianie (do +/-5%) i zostanie skorygowana na podstawie pomiaru powykonawczego. Powierzchnia będzie liczona w stanie surowym, bez uwzględnienia oblicowania (okładziny lub wyprawy) nie stanowiącego części konstrukcyjnej danej przegrody”* – zapis zawarty w § 2 ust. 2;
- 2) *„W przypadku opóźnienia Kupującego w dokonaniu zapłaty II wpłaty Inwestor ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu. W razie skorzystania z tego prawa Inwestor ma prawo i zatrzymać wpłacony przez Kupującego zadatek w wysokości 3.000,00 zł. Z powyższego prawa do odstąpienia Inwestor ma prawo skorzystać w ciągu 1 miesiąca od dnia zawarcia niniejszej Umowy”* – zapis zawarty w § 3 ust. 4;
- 3) *„Ostateczne rozliczenie wynikające ze zlecenia przez Kupującego prac ponadstandardowych lub aranżacji, zmiany powierzchni ustalonej w wyniku inwentaryzacji powykonawczej i zapłata 100% ceny uwzględniającej powyższe rozliczenie oraz ewentualnych odsetek za opóźnienie w płatności nastąpi najpóźniej w terminie 2 miesięcy od podpisania przez strony protokołu zdawczo - odbiorczego lub sporządzenia protokołu jednostronnego odbioru przez Inwestora w przypadku określonym w niniejszej Umowie. Kwoty wynikające z tego rozliczenia Kupujący jest zobowiązany zapłacić w terminie 14 dni od doręczenia wezwania do ich zapłaty”* – zapis zawarty w § 3 ust. 5;
- 4) *„Inwestorowi przysługuje prawo jednostronnego przesunięcia terminu odbioru Lokalu o nie więcej niż 3 miesiące, o czym zobowiązany jest powiadomić Kupującego nie później niż na 1 miesiąc przed podanym wyżej terminem”* – zapis zawarty w § 4 ust. 1;
- 5) *„Inwestor nie odpowiada za niedotrzymanie terminu wymienionego w pkt.1, jeżeli wynika ono z przyczyn, za które Inwestor nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności takich jak:*
 - *wynikające z przyczyn leżących poza Inwestorem decyzje władz, sądów, organów administracyjnych uniemożliwiających rozpoczęcie albo nakazujące jej wstrzymanie*
 - *katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania*
 - *szczególne warunki atmosferyczne uniemożliwiające prowadzenie inwestycji*
 - *wojna, strajki, zaburzenia publiczne”* – zapis zawarty w § 4 ust. 2;
- 6) *„W przypadku zwłoki Inwestora w wydaniu Kupującemu przedmiotu umowy, Kupującemu przysługuje kara umowna w wysokości 0,01% ceny nabycia przedmiotu umowy określonej w § 3 pkt 1 za każdy dzień zwłoki. W przypadku, gdy termin wydania Lokalu nie zostanie dotrzymany z przyczyn wymienionych w § 4 pkt.2, lub innych niezależnych od Inwestora, kara umowna nie przysługuje”* – zapis zawarty w § 4 ust. 6;

- 7) „Inwestor zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian w projekcie budowlanym w trakcie realizacji niniejszej umowy, użycia do budowy budynku niektórych materiałów zamiennych o nie gorszych parametrach w stosunku do materiałów wskazanych w projekcie budowlanym, a także zastosowania zamiennych rozwiązań dotyczących instalacji od wskazanych w projekcie budowlanym” – zapis zawarty w § 5 ust. 1;
- 8) „W przypadku niewykonania niniejszej umowy przez Kupującego, bądź w przypadku odstąpienia od umowy przez Inwestora z przyczyn leżących po stronie Kupującego, wniesione przez Kupującego wpłaty, pomniejszone tytułem kary umownej o 5% ceny określonej w § 3 pkt.2 podlegają zwrotowi w ciągu 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy” – zapis zawarty w § 7 ust. 1;
- 9) „Jeżeli Kupujący nie zawiadomi Inwestora na piśmie o zmianie miejsca zamieszkania i nie wskaże nowego adresu do doręczeń, korespondencję wysłaną listem poleconym na dotychczasowy adres uważa się za doręczoną” – zapis zawarty w § 9 ust. 2;
- 10) „Termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży ulega przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających jej zawarcie lub przedłużenia okresu trwania postępowań administracyjnych warunkujących jej zawarcie z przyczyn leżących po stronie urzędów, organów państwowych i samorządowych ponad terminy określone w art. 35 k.p.a. i ustawie Prawo Budowlane, w szczególności przedłużenia okresu prowadzenia postępowania w sprawie pozwolenia na użytkowanie budynku lub wydania zaświadczenia o samodzielności lokali” – zapis zawarty w § 10 ust. 2,

tożsamy z tymi, które zostały wpisane do Rejestru pod numerami: **1540, 1471, 365, 920, 921, 1598, 1378, 234, 852, 919, 1207, 918, 882, 1200, 1203.**

Jak wynika z poczynionych przez organ antymonopolowy ustaleń, EURO STYL prowadzi działalność gospodarczą, między innymi w zakresie budownictwa i obsługi nieruchomości na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego dokonanego pod numerem 0000302200 (dawniej pod numerem 0000086219).

Skarżony przedsiębiorca, ustosunkowując się do stawianych mu zarzutów, w pismach z dnia 10 października 2008r., 30 marca 2009r. i 18 maja 2009r., złożył wyjaśnienia dotyczące sformułowań zawartych w zakwestionowanych przez organ antymonopolowy postanowieniach i podniósł między innymi, iż:

- „poszczególne postanowienia projektu umowy, które zostały zakwestionowane przez Prezesa UOKiK, nigdy nie przysporzyły Spółce Euro Styl jakichkolwiek korzyści, a w okresie działalności Spółki nie miały miejsca spory sądowe i pozasądowe z konsumentami, dotyczące postanowień, co do których Prezes Urzędu wnosił zastrzeżenia”.

Następnie EURO STYL, ustosunkowując się do zawiadomienia o wszczęciu przedmiotowego postępowania przedstawił zestawienie zmian zapisów kwestionowanych przez Prezesa Urzędu [patrz tablica 1] i oświadczył, iż: zobowiązuje się „do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniu interesów konsumentów poprzez: eliminację (wykreślenie) części kwestionowanych przez Urząd (...) postanowień umownych [poz. 4, 7, 10]; modyfikację części kwestionowanych przez Urząd (...) postanowień umownych do treści, która nie narusza zbiorowych interesów konsumentów [poz. 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9];

Tablica 1

Lp.	Treść zakwestionowanej klauzuli	Proponowana treść
1.	§ 2 ust. 2 „Powierzchnia użytkowa Lokalu może ulec zmianie (do +/- 5 %) i zostanie skorygowana na podstawie pomiaru powykonawczego. Powierzchnia będzie liczona w stanie surowym, bez uwzględnienia oblicowania (okładziny lub wyprawy) nie stanowiącego części konstrukcyjnej danej przegrody.”	„Powierzchnia użytkowa Lokalu będzie liczona w stanie surowym, bez uwzględnienia oblicowania (okładziny lub wyprawy) nie stanowiącego części konstrukcyjnej danej przegrody.”
2.	§ 3 ust. 4 „W przypadku opóźnienia Kupującego w dokonaniu zapłaty II wpłaty Inwestor ma prawo do odstąpienia od niniej-	„W przypadku opóźnienia Kupującego w dokonaniu zapłaty którejkolwiek z rat o ///// dni Inwestor po uprzednim zakresie Kupującemu dodatkowego

	szej umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu. W razie skorzystania z tego prawa Inwestor ma prawo zatrzymać wpłacony przez Kupującego zadatek w wysokości 3.000,00 zł. Z powyższego prawa do odstąpienia Inwestor ma prawo skorzystać w ciągu 1 miesiąca od dnia zawarcia niniejszej Umowy”	7-dniowego terminu do zapłaty zaległych należności ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, po uprzednim powiadomieniu Kupującego listem poleconym. Inwestor zwróci Kupującemu wpłaconą kwotę w terminie 30 dni od daty odstąpienia od umowy. Z powyższego prawa do odstąpienia Inwestor ma prawo skorzystać do dnia
3.	§ 3 ust. 5 „Ostateczne rozliczenie wynikające ze zlecenia przez Kupującego prac ponadstandardowych lub aranżacji, zmiany powierzchni ustalonej w wyniku inwentaryzacji powykonawczej i zapłata 100 % ceny uwzględniającej powyższe rozliczenie oraz ewentualnych odsetek za opóźnienie w płatności nastąpi najpóźniej w terminie 2 miesięcy od podpisania przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego lub sporządzenia protokołu jednostronnego odbioru przez Inwestora w przypadku określonym w niniejszej Umowie. Kwoty wynikające z tego rozliczenia Kupujący jest zobowiązany zapłacić w terminie 14 dni od doręczenia wezwania do ich zapłaty”	„Ostateczne rozliczenie wynikające z ewentualnych odsetek za opóźnienie w płatności nastąpi najpóźniej w terminie 14 dni od podpisania przez strony protokołu zdawczo - odbiorczego. Kwoty wynikające z tego rozliczenia Kupujący jest zobowiązany zapłacić w terminie 14 dni od doręczenia wezwania do ich zapłaty. Zapłata przez Kupującego ewentualnych odsetek z tytułu opóźnienia w stosunku do terminów określonych w niniejszej umowie, w płatność ceny za przedmiot umowy nastąpi nie później niż w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania do ich zapłaty, wysłanego przez Inwestora nie później niż w terminie 14 dni od daty podpisania przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego”
4.	§ 4 ust. 1 „Inwestorowi przysługuje prawo jednostronnego przesunięcia terminu odbioru Lokalu o nie więcej niż 3 miesiące, o czym zobowiązany jest powiadomić Kupującego nie później niż na 1 miesiąc przed podanym wyżej terminem”	Zapis został usunięty z wzorca umowy
5.	§ 4 ust. 2 „Inwestor nie odpowiada za niedotrzymanie terminu wymienionego w pkt 1, jeżeli wynika ono z przyczyn, za które Inwestor nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności takich jak: - wynikające z przyczyn leżących poza Inwestorem decyzje władz, sądów, organów administracyjnych uniemożliwiających rozpoczęcie albo nakazujące jej wstrzymanie - katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania - szczególne warunki atmosferyczne uniemożliwiające prowadzenie inwestycji - wojna, strajki, zaburzenia publiczne”	„Inwestor nie dopuszcza się zwłoki, gdy opóźnienie w wybudowaniu i odbiorze przedmiotu umowy jest następstwem okoliczności, za które Inwestor odpowiedzialności nie ponosi.(art. 476 k.c.)”
6.	§ 4 ust. 6 „ W przypadku zwłoki Inwestora w wydaniu Kupującemu przedmiotu umowy, Kupującemu przysługuje kara umowna w wysokości 0,01 % ceny nabycia przedmiotu umowy określonej w § 3 pkt 1 za każdy dzień zwłoki. W przypadku, gdy termin wydania Lokalu nie zostanie dotrzymany z przyczyn wymienionych w § 4 pkt 2 lub innych niezależnych od Inwestora, kara umowna nie przysługuje.”	„W przypadku zwłoki Inwestora w wydaniu Kupującemu przedmiotu umowy, Kupującemu przysługuje kara umowna w wysokości 0,01% ceny nabycia Lokalu określonej w §3 pkt 1a za każdy dzień zwłoki.”
7.	§ 5 ust. 1 „Inwestor zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian w projekcie budowlanym w trakcie realizacji niniejszej	Zapis został usunięty z wzorca umowy

	umowy, użycia do budowy budynku niektórych materiałów zamiennych o nie gorszych parametrach w stosunku do materiałów wskazanych w projekcie budowlanym, a także zastosowania zamiennych rozwiązań dotyczących instalacji od wskazanych w projekcie budowlanym”	
8.	§ 7 ust. 1 „W przypadku niewykonania niniejszej Umowy przez Kupującego, bądź w przypadku odstąpienia od umowy przez Inwestora z przyczyn leżących po stronie Kupującego wniesione przez Kupującego wpłaty, pomniejszone tytułem kary umownej o 5 % ceny określonej w § 3 pkt 2 podlegają zwrotowi w ciągu 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy”	„W przypadku niewykonania niniejszej umowy przez Kupującego, bądź w przypadku odstąpienia od umowy przez Inwestora z przyczyn leżących po stronie Kupującego, wniesione przez Kupującego wpłaty, pomniejszone tytułem kary umownej o 3% ceny określonej w § 3 pkt 2 podlegają zwrotowi w ciągu 1 miesiąca od dnia rozwiązania umowy”
9.	§ 9 ust. 2 „Jeżeli Kupujący nie zawiadomi Inwestora na piśmie o zmianie miejsca zamieszkania i nie wskaże nowego adresu do doręczeń, korespondencję wysłaną listem poleconym na dotychczasowy adres uważa się za doręczoną”	„Jeżeli Strona nie zawiadomi drugiej Strony na piśmie o zmianie miejsca zamieszkania (siedziby) i nie wskaże nowego adresu do doręczeń, odpowiada za szkodę poniesioną z tego tytułu przez drugą Stronę. Kupujący jako adres do doręczeń korespondencji związanej z wykonaniem niniejszej umowy wskazuje adres:Adresem do doręczeń korespondencji kierowanej do Inwestora jest adres jego siedziby wskazany w niniejszej umowie.”
10.	§ 10 ust. 2 „Termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży ulega przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających jej zawarcie lub przedłużenia okresu trwania postępowań administracyjnych warunkujących jej zawarcie z przyczyn leżących po stronie urzędów, organów państwowych i samorządowych ponad terminy określone w art. 35 kpa i ustawie Prawo budowlane, w szczególności przedłużenia okresu prowadzenia postępowania w sprawie pozwolenia na użytkowanie budynku lub wydania zaświadczenia o samodzielności lokali”	Zapis został usunięty z wzorca umowy.

Jednocześnie przedsiębiorca przedstawił zmodyfikowany wzorzec umowy i zadeklarował zmianę umów będących w trakcie realizacji na umowy niezawierające zakwestionowanych klauzul.

Prezes UOKiK zaliczył w poczet dowodów materiały uzyskane od przedsiębiorcy w trakcie przeprowadzonego wcześniej, pod sygnaturą akt RGD.405-28/07/IW, postępowania wyjaśniającego.

Skarżony przedsiębiorca został poinformowany o zakończeniu postępowania i o możliwości wglądu w akta postępowania.

**MAJĄC NA UWADZE ZEBRANY W SPRAWIE MATERIAŁ DOWODOWY
PREZES URZĘDU ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE.**

Dla rozstrzygnięcia sprawy, w oparciu o przepisy ustawy o ochronie [...], niezbędne jest uprzednie ustalenie, czy zagrożony został w niej interes publicznoprawny, bowiem bez spełnienia tego wa-

runku Prezes UOKiK nie jest upoważniony do realizacji zasadniczego celu ustawy, który, zgodnie z jej art. 1 ust 1, jest definiowany jako określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów.

W ocenie organu antymonopolowego rozpatrywana sprawa taki charakter posiada, bowiem wiąże się z ochroną interesu szerszej grupy konsumentów, którzy zostali lub mogli zostać klientami skarżonego przedsiębiorcy.

Aby działania EURO STYL mogły zostać uznane za sprzeczne z zakazem wynikającym z art. 24 ustawy o ochronie [...], winny spełniać łącznie następujące przesłanki:

- ujawniać się w obrocie konsumenckim, a więc dotyczyć relacji przedsiębiorca-konsument,
- nosić znamię bezprawności,
- naruszać zbiorowe interesy konsumentów.

Stosownie do art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie [...], przez „przedsiębiorcę” rozumie się między innymi: przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy o swobodzie działalności gospodarczej z dnia 2 lipca 2004r. (t.j. Dz. U. z 2007r. Nr 155, poz. 1095 ze zm.), stanowiących, iż przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą (art. 4 pkt 1), a także wspólnicy spółki cywilnej w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej (art. 4 pkt 2), natomiast odpowiednio do art. 4 pkt 12 ustawy o ochronie [...] i art. 22¹ Kodeksu cywilnego, za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej nie związanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową.

Niekwestionowana przez EURO STYL okoliczność zawierania umów sprzedaży lokalu mieszkalnego z osobami fizycznymi w celu zaspokojenia ich potrzeb bytowych i mieszkaniowych jednoznacznie potwierdza fakt spełnienia pierwszej z ww. przesłanek.

Odnosnie drugiej przesłanki, tj. bezprawności, rozumianej jako działanie sprzeczne z przepisami prawa, podnieść należy, iż skarżonemu przedsiębiorcy postawiony został zarzut naruszenia art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie [...], stanowiącego, iż „*Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.*”, przy czym, stosownie do treści ust. 2 tego przepisu, „*Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego [...].*”

EURO STYL oferując usługi deweloperskie w obrocie konsumenckim, przed zawieraniem kontraktów na wstępie z konsumentami przedstawia im jednostronnie opracowany wzorzec umowny., co jest okolicznością przyznaną przez przedsiębiorcę w toku postępowania. W ocenie Prezesa Urzędu należy stwierdzić, że stosowany wzorzec „**Umowa nr (...) przedwstępna sprzedaży mieszkania na osiedlu Pana Tadeusza**” - jako jednostronnie przygotowany z góry, przed zawarciem umowy, zbiór gotowych klauzul umownych w postaci warunków umów, następnie - na podstawie którego zawierane są umowy z konsumentami, wyczerpuje definicję pojęcia wzorca umownego, o którym mowa w art. 384 § 1 K.c.

Zakaz stosowania postanowień wpisanych do Rejestru dotyczy, co dla niniejszego postępowania istotne, nie tylko tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, lecz – zgodnie z art. 479⁴³ Kodeksu postępowania cywilnego – również osób trzecich, tj. innych przedsiębiorców; konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w powołanym Rejestrze jest zatem to, iż od tej chwili posłużenie się nim (lub tożsamym z nim) przez inny podmiot wywoła skutek równoznaczny wprowadzeniu do umowy elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego.

Takie podejście Prezesa UOKiK pozostaje w zgodzie z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006r. (sygn. akt III SZP 3/06) wskazał, 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 [...]*”, a w uzasadnieniu do niej, iż „[...] *praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a u.o.k.ik. obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu wyrazów lub zastą-*

pieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru [...]. Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a u.o.k.ik. znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności [...]."

Wobec tego, że z powołanego wywodu Sądu Najwyższego wynika wprost, iż nie jest konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do Rejestru i klauzuli z nią porównywanej, stąd za niedozwolone mogą zostać uznane również postanowienia umów mieszczące się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru, której treść będzie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

I.

Kwestionowane w niniejszym postępowaniu postanowienia stosowanego przez EURO STYL wzorca są tożsame z postanowieniami uznanymi za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwanego dalej SOKiK) wpisanymi do Rejestru pod numerami: **1540, 1471, 365, 920, 921, 1598, 1378, 234, 852, 919, 1207, 918, 882, 1200, 1203.**

I tak **po pierwsze**, Prezes Urzędu uznaje zapis zawarty w § 2 ust. 2 ww. wzorca umowy o treści: *„Powierzchnia użytkowa Lokalu może ulec zmianie (do +/-5%) i zostanie skorygowana na podstawie pomiaru powykonawczego. Powierzchnia będzie liczona w stanie surowym, bez uwzględnienia oblicowania (okładziny lub wyprawy) nie stanowiącego części konstrukcyjnej danej przegrody”* za tożsamey z klauzulą wpisaną do Rejestru pod numerem **1540**, o treści:

„Strony zgodnie oświadczają, że: - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr... po obmiarze dokonanym zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 niniejszej umowy nie będzie przekraczać 3%, przez co strony rozumieją zarówno zmniejszenie, jak i zwiększenie powierzchni, to cena za lokal mieszkalny określona w par. 3 pkt 1 lit. a) nie ulegnie zmianie, - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego, po obmiarze dokonanym zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 nin. umowy będzie przekraczać 3% to cena za mieszkanie zostanie wyliczona jako stosunek ceny powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/, opisanego w par. 2 pkt 1 i powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/ po dokonanym obmiarze.”

W uzasadnieniu wyroku z dnia 12 listopada 2007r. (sygnatura akt XVII AmC 108/07) będącego podstawą wpisu, o którym mowa wyżej, SOKiK stwierdził, iż przywołane postanowienie spełnia przesłankę abuzywności – stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c., bowiem kształtuje ono prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami oraz rażąco narusza jego interesy; zastosowanie powyższej klauzuli we wzorcu umowy z konsumentem powoduje, że konsument będzie zobowiązany do zaakceptowania faktu, że powierzchnia zakupionego lokalu jest inna od powierzchni przewidzianej w umowie.

Niezależnie od wpływu zmiany powierzchni na ostateczną cenę mieszkania Sąd zważył, że: *„prawa konsumenta zostaną naruszone zarówno wtedy, jeżeli okaże się, że powierzchnia przedmiotowego lokalu jest do 3% mniejsza od powierzchni umówionej, jak również wtedy, gdy okaże się że powierzchnia jest do 3% większa od zakładanej w umowie. W pierwszym przypadku konsument otrzyma lokal, który, szczególnie przy dużych mieszkaniach, może być nawet o kilka metrów mniejszy od umówionego. Należy bowiem wskazać, że przy zakupie mieszkania o powierzchni 100 m² dopuszczalna według wzorca różnica może wynosić aż 3 m². W drugim natomiast przypadku, biorąc pod uwagę stałą kubaturę budynku mieszkalnego, powierzchnia na której zyska jeden konsument zostanie zapewne odebrana innemu konsumentowi. W odpowiedniej skali może to też odbić się na sytuacji ekonomicznej konsumenta, który polegając uprzednio na prawdziwości ściśle określonej w umowie powierzchni lokalu będzie zmuszony do zakupu odpowiednio większej ilości materiałów wykończeniowych, zmiany uprzednio zaplanowanej aranżacji wnętrza itp. 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% stanowiło będzie dla sprzedającego znaczny, niczym nieuzasadniony, zysk odniesiony kosztem konsumentów, co stoi w rażącej sprzeczności z zasadami uczciwości i przyzwoitości.”*

W ocenie Prezesa UOKiK, kwestionowane postanowienie przyznaje deweloperowi prawo do jednostronnych zmian istotnych cech przedmiotu umowy, po jej zawarciu, w zakresie powierzchni lokalu, co może spowodować, że klient będzie zobowiązany do kupienia lokalu mającego inne cechy niż te, które zdecydowały o jego wyborze na etapie podpisywania umowy.

Ponadto, zdaniem organu antymonopolowego, EURO STYL, poprzez ustalenie progu ewentualnej zmiany powierzchni lokalu, nie wykazuje istnienia dobrego obyczaju, który byłby powszechnie akceptowany w działalności deweloperskiej; natomiast próg (+/- 5%) ewentualnej zmiany powierzchni lokalu – a zgodnie z orzeczeniem SOKiK z dnia 12 listopada 2007r. już nawet „próg 3%” – „jest (...) określony na zbyt wysokim poziomie przez co stawia konsumenta na pozycji strony bardzo niepewnej rzetelności świadczenia kontrahenta.” W przywołanym wyroku SOKiK zważył, iż: „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. Różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną a rzeczywistą mieszkania jest niczym nie uzasadniona ze względów technicznych. Pozwany powinien wywiązać się ze swego zobowiązania i zrealizować inwestycję zgodnie z projektem.”

Odnosząc się do stanowiska EURO STYL wskazującego, iż stosowany wzorzec umowny nie przewiduje zmiany ceny przedmiotu umowy w związku z ewentualną zmianą powierzchni, należy podkreślić, iż klauzula wpisana do Rejestru pod numerem 1540 także nie przewiduje zmiany ceny, jeżeli różnica w ostatecznej powierzchni lokalu w porównaniu do powierzchni wskazanej w umowie nie przekracza 3%. Tym samym porównywane klauzule są w tym zakresie tożsame.

Wobec tego, że analiza porównawcza kwestionowanego postanowienia umownego stosowanego przez skarżonego przedsiębiorcę z klauzulą wpisaną do Rejestru wskazuje na podobieństwo treści i identyczność skutków ich stosowania, czego nie zmieniają odmienności w zakresie użytych sformułowań i wyrazów, Prezes UOKiK stwierdza ich tożsamość.

Po drugie, Prezes UOKiK uznaje zapis zawarty w § 3 ust. 4 ww. wzorca umowy o treści: „W przypadku opóźnienia Kupującego w dokonaniu zapłaty II wpłaty Inwestor ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu. W razie skorzystania z tego prawa Inwestor ma prawo zatrzymać wpłacony przez Kupującego zadatek w wysokości 3.000,00 zł. Z powyższego prawa do odstąpienia Inwestor ma prawo skorzystać w ciągu 1 miesiąca od dnia zawarcia niniejszej Umowy” za tożsamy z klauzulą wpisaną do Rejestru pod numerem **1471**, o treści: „Activ Investment może odstąpić ze skutkiem natychmiastowym, bez wyznaczania dodatkowego terminu i bez odrębnego wezwania do zapłaty, od niniejszej Umowy i tym samym nie przystąpić do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego w przypadku, gdy Kupujący opóźni się: a) powyżej 30 (trzydziestu) dni z wpłatą którejkolwiek z rat z określonych w par. 2 ust. 3 b), c), d), e), f), g) lub; b) powyżej 30 (trzydziestu) dni z wpłatą odsetek określonych w par. 2 ust. 9.” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20 maja 2008r., sygnatura akt XVII AmC 107/07).

Kwestionowane postanowienie umowne oraz wskazane postanowienie wpisane do Rejestru dotyczą rozliczenia pomiędzy developerem a konsumentem w przypadku odstąpienia od umowy przez developera z przyczyn leżących po stronie konsumenta. Tego rodzaju klauzule były szczegółowo i wielokierunkowo analizowane przez SOKiK, który w wielu przypadkach uznał takie postanowienia za niedozwolone z tego powodu, że wypełniają dyspozycję art. 385¹ § 1 k.c., bowiem nie są uzgodnione indywidualnie z konsumentami i w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami kształtują ich prawa i obowiązki, rażąco naruszając przy tym ich interesy.

Jak słusznie orzekł Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 22 listopada 2005 r. (sygnatura akt: VI ACa 177/2005) - „przez pojęcie „dobrych obyczajów” należy rozumieć również obowiązek uwzględnienia przez podmiot profesjonalnie zajmujący się świadczeniem określonych usług w ramach zawieranych umów, przepisów prawa dotyczących tego rodzaju umów w tym znaczeniu, że proponowane warunki realizacji świadczenia nie są mniej korzystne niż rozwiązania wynikające z tych przepisów, nawet jeżeli nie są to przepisy bezwzględnie obowiązujące”. W cytowanym wyroku Sąd ten podkreślił również, że „pojęcie interesów konsumenta należy interpretować szeroko, nie zawężając ich tylko do kwestii interesu ekonomicznego, lecz rozważając to pojęcie również w aspekcie utrudnień i komplikacji, jak i dezorganizacji życia oraz konieczności podjęcia odrębnego postępowania dla dochodzenia roszczeń”.

W ocenie Prezesa UOKiK, niewątpliwie przedwstępna umowa kupna sprzedaży - pomimo, iż nie należy do kategorii kodeksowych umów nazwanych - jest umową wzajemną, do której stosuje się

przepisy kodeksu cywilnego dotyczące zobowiązań, w tym regulujące skutki niewykonania zobowiązań. W świetle art. 491 § 1 k.c. – dotyczącego umów wzajemnych – jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu ciążącego na niej zobowiązania, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni dodatkowy termin do wykonania, z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. Ewentualnie może również bądź bez wyznaczenia terminu dodatkowego, bądź też po jego bezskutecznym upływie żądać wykonania zobowiązania i naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki. Konsument, zawierając umowę, oczekuje od profesjonalisty, aby postępował on zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz dobrymi obyczajami i zwyczajami handlowymi, które stanowią dla niego gwarancję pewności i stabilności warunków kontraktu.

W tym stanie rzeczy postanowienie wzorca umowy stosowanego przez EURO STYL zgodnie z którym: „*W przypadku opóźnienia Kupującego w dokonaniu zapłaty II wpłaty Inwestor ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu (...)*” należy – pomimo odmienności wynikającej z różnic w użytych sformułowaniach i zwrotach - uznać za tożsame z przywołanym postanowieniem wpisanym do Rejestru pod numerem 1471.

Po trzecie, jako tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru pod numerem **365** na podstawie wyroku SOKiK z dnia 22 listopada 2004r. (sygnatura akt XVII Amc 55/03), o treści: „*W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru*”, Prezes UOKiK uznaje postanowienie – w zakresie uprawnienia przedsiębiorcy do sporządzenia jednostronnego protokołu odbioru przedmiotu umowy ze skutkiem dla konsumenta – zawarte w § 3 ust. 5 ww. wzorca umowy o treści: „*Ostateczne rozliczenie wynikające ze zlecenia przez Kupującego prac ponadstandardowych lub aranżacji, zmiany powierzchni ustalonej w wyniku inwentaryzacji powykonawczej i zapłata 100% ceny uwzględniającej powyższe rozliczenie oraz ewentualnych odsetek za opóźnienie w płatności nastąpi najpóźniej w terminie 2 miesiące od podpisania przez strony protokołu zdawczo - odbiorczego lub sporządzenia protokołu jednostronnego odbioru przez Inwestora w przypadku określonym w niniejszej Umowie. Kwoty wynikające z tego rozliczenia Kupujący jest zobowiązany zapłacić w terminie 14 dni od doręczenia wezwania do ich zapłaty*” [podkreślenie: UOKiK].

Uzasadniając powołany wyrok Sąd wskazał, iż postanowienie umożliwiający, kosztem interesu konsumenta, uznanie sporządzonego pod jego nieobecność jednostronnego protokołu odbioru lokalu za równoważny z tym podpisanym przez obie strony umowy jest sprzeczne z treścią przepisu art. 385 § 1 i art. 385³ pkt 9 k.c., gdyż przyznaje kontrahentowi konsumenta prawo do dokonywania wiążącej interpretacji umowy.

W tym stanie rzeczy postanowienie wzorca umowy stosowanego przez EURO STYL pozwalającego na uznanie jednostronnie sporządzonego przez Inwestora protokołu odbioru lokalu będącego przedmiotem umowy za równoważny z podpisanym przez obie strony umowy należy – pomimo odmienności wynikającej z różnic w użytych sformułowaniach i zwrotach - uznać za tożsame z przywołanym postanowieniem wpisanym do Rejestru pod numerem 365.

Po czwarte, postanowienia zawarte w:

- § 4 ust. 1 ww. wzorca umowy o treści: „*Inwestorowi przysługuje prawo jednostronnego przesunięcia terminu odbioru Lokalu o nie więcej niż 3 miesiące, o czym zobowiązany jest powiadomić Kupującego nie później niż na 1 miesiąc przed podanym wyżej terminem*”,
- § 4 ust. 2 ww. wzorca umowy o treści: „*Inwestor nie odpowiada za niedotrzymanie terminu wymienionego w pkt.1, jeżeli wynika ono z przyczyn, za które Inwestor nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności takich jak:*
 - *wynikające z przyczyn leżących poza Inwestorem decyzje władz, sądów, organów administracyjnych uniemożliwiających rozpoczęcie albo nakazujące jej wstrzymanie*
 - *katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania*
 - *szczególne warunki atmosferyczne uniemożliwiające prowadzenie inwestycji*
 - *wojną, strajki, zaburzenia publiczne*”.

należy uznać za niedozwolone postanowienia umowne, tożsame z treścią klauzul wpisanych do Rejestru pod pozycjami:

- **920:** „*Fronton zastrzega sobie prawo przesunięcia terminu zakończenia budowy, o jakim mowa w § 7 ust. 1 o nie więcej niż 60 dni bez prawa kierowania z tego tytułu roszczeń przez nabywcę.*” – na podstawie wyroku SOKiK, wydanego w dniu 17 sierpnia 2006 r. (sygnatura akt XVII Ama 100/05),

- **921:** „Fronton zastrzega sobie prawo do zmian terminu zakończenia inwestycji, wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności siły wyższej, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu. Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności: a. siły wyższej, b. działań organów administracyjnych, c. działań nabywcy, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu.” – na podstawie wyroku SO-KiK z dnia 17 sierpnia 2006r. (sygnatura akt XVII AmC 100/05).

Porównanie postanowień kwestionowanych przez Prezesa Urzędu i tych, które zostały wpisane do Rejestru pod pozycjami **920** i **921**, pozwala na stwierdzenie, iż, niezależnie od różnic w zakresie użytych wyrazów i sformułowań, mają one dla konsumentów analogiczne konsekwencje, skutkują bowiem przyznaniem przedsiębiorcom prawa do jednostronnej zmiany termin odbioru lokalu przez konsumenta.

W podobny sposób wypowiedział się również SOKiK, który wyrokiem z dnia 12 listopada 2007r., sygnatura akt XVII AmC 113/07, utrzymanym następnie w mocy przez Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 8 sierpnia 2008r., sygnatura akt VI ACa 325/08, uznając za niedozwolone postanowienie o treści: „Strony tej umowy postanawiają nadto, że termin wydania lokalu w posiadanie stronie zobowiązanej do zakupu może ulec zmianie na skutek okoliczności za które strona zobowiązana do sprzedaży nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności w przypadku zaistnienia okoliczności, wymagających akceptacji instytucji lub urzędów (np. wydanie zgody na użytkowanie budynku) lub opóźnienia w uiszczeniu ceny sprzedaży przez stronę zobowiązaną do zakupu; przesunięcie terminu do trzech miesięcy nie stanowi zwłoki strony zobowiązanej do sprzedaży.”, wpisane do Rejestru pod numerem **1598**, podniósł w uzasadnieniu m.in. to, iż uwolnienie się dewelopera od odpowiedzialności za opóźnienia w realizacji inwestycji sankcjonuje, w istocie, możliwość jednostronnej zmiany terminu zakończenia budowy.

Po piąte, zapis zawarty w § 4 ust. 6 ww. wzorca umowy o treści: „W przypadku zwłoki Inwestora w wydaniu Kupującemu przedmiotu umowy, Kupującemu przysługuje kara umowna w wysokości 0,01% ceny nabycia przedmiotu umowy określonej w § 3 pkt 1 za każdy dzień zwłoki. W przypadku, gdy termin wydania Lokalu nie zostanie dotrzymany z przyczyn wymienionych w § 4 pkt.2, lub innych niezależnych od Inwestora, kara umowna nie przysługuje” należy uznać za tożsamy z treścią klauzuli wpisanej do Rejestru pod pozycją **1378** o treści:

„Strony oświadczają, że w przypadku gdyby Strona sprzedająca nie ukończyła robót budowlanych w planowanym terminie, o którym mowa w 5 ust. 1 Stronie kupującej przysługuje odszkodowanie w wysokości 2 % ceny sprzedaży za każde zakończone 30 (trzydzieści) dni zwłoki liczone powyżej 120. Stronie kupującej nie przysługują jednak jakiegokolwiek roszczenia związane z opóźnieniem lub zwłoką w zakończeniu robót w planowanym terminie, bez względu na rozmiar opóźnienia lub zwłoki, jeżeli opóźnienie lub zwłoka w ukończeniu robót spowodowane zostało niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi (w szczególności: opadami deszczowymi trwającymi pow. 7 kolejnych dni, niską temperaturą tzn. poniżej — 6 st. Celsjusza). Stronie kupującej nie przysługują jednak jakiegokolwiek roszczenia związane z opóźnieniem lub zwłoką w zakończeniu robót w planowanym terminie, bez względu na rozmiar opóźnienia lub zwłoki, jeżeli opóźnienie lub zwłoka w ukończeniu robót spowodowane zostało siłą wyższą w szczególności przez wojnę, zamieszki, zamach stanu, trzęsienie ziemi, pożar, ekstremalne warunki atmosferyczne, eksplozję, powódź i inne zjawiska przyrodnicze, a także działania lub zaniechania władz rządowych lub władz lokalnych oraz zdarzenia mogące nastąpić w przyszłości w okresie obowiązywania niniejszej Umowy, które mają lub mogą mieć wpływ na wykonanie niniejszej Umowy, a których następstwo pozostaje poza zasięgiem rozsądnej kontroli Stron i które nie mogły zostać przewidziane lub — nawet jeżeli byłyby możliwe do przewidzenia — nie było możliwe zapobieżenie ich nastąpieniu lub wywołaniu określonych skutków” [podkreślenie: UOKiK].

W wyroku z dnia 28 stycznia 2008r. (sygnatura akt XVII AmC 109/07) SOKiK orzekł, że przytoczona w poprzednim akapicie klauzula narusza dyspozycję art. 385³ pkt 2 k.c., stosownie do której za niedozwolone należy uznać te postanowienia, które wyłączają lub istotnie ograniczają odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy. Zawarcie podkreślonej treści w tym postanowieniu skutkuje wyłączeniem odpowiedzialności przedsiębiorcy względem konsumenta z tytułu opóźnienia w realizacji inwestycji w przypadku wystąpienia okoliczności zewnętrznych, na które przedsiębiorca nie ma wpływu. Jak podkreślił w ww. wyroku SOKiK przywołane

postanowienie „zawiera otwarty katalog przesłanek upoważniających przedsiębiorcę do zmiany terminu zobowiązania i tym samym istotnie ogranicza jej odpowiedzialność z tego tytułu, sankcjonując jednocześnie uprawnienie pozwanego do nieograniczonej zmiany terminu realizacji umowy bez żadnych konsekwencji. Postanowienie w takim kształcie w efekcie naraża konsumenta na niczym nieograniczone opóźnienie w realizacji inwestycji i tym samym rażąco narusza jego interesy.” Sąd dodał, że przedsiębiorca „będąc podmiotem profesjonalnie działającym na rynku budowlanym, winien przy określaniu terminu realizacji inwestycji uwzględnić typowe okoliczności zewnętrzne, które mogą wpływać na przedłużenie okresu prowadzenia robót i niezależnie od możliwości zaistnienia takich okoliczności winien w umowie określić realny termin wykonania zobowiązania”.

Odnosząc się do brzmienia § 4 ust. 6 analizowanego wzorca umowy należy zauważyć, że pomimo deklaracji zawartej w pierwszym zadaniu postanowienia, zgodnie z którą „w przypadku zwłoki Inwestora w wydaniu Kupującemu przedmiotu umowy, Kupującemu przysługuje kara umowna w wysokości 0,01% ceny nabycia przedmiotu umowy określonej w § 3 pkt 1 za każdy dzień zwłoki”; w zdaniu drugim zawarto zastrzeżenie, które wyłącza obowiązek zapłaty Kupującemu przez Inwestora wspomnianej kary umownej za niedotrzymanie terminu wydania lokalu z przyczyn wymienionych w § 4 pkt.2 wzorca będących otwartym katalogiem okoliczności za które Inwestor nie ponosi odpowiedzialności, „w szczególności takich jak:” lub też „innych od Inwestora niezależnych”. W konsekwencji, tak niedookreślony zapis powoduje, że wymienienie przykładowych przyczyn - ograniczających odpowiedzialność Inwestora wobec Kupującego - i próba ich doprecyzowania przez EURO STYL, jako „leżących poza Inwestorem”, czy też jako „niezależnych od Inwestora” pozostawiają skarżonemu przedsiębiorcy możliwość zmiany terminu realizacji umowy na skutek innych powodów niewymienionych w kwestionowanym postanowieniu niezależnych, ale przez niego zawinionych.

W ocenie Prezesa UOKiK, sformułowania użyte przez skarżonego przedsiębiorcę w zdaniu drugim § 4 ust. 6, w tym powołanie się na § 4 ust. 2 wzorca umowy powodują, że posługiwał się on zapisem sformułowanym nieprecyzyjnie i ogólnikowo. Z treści tego postanowienia nie wynika jednoznacznie, jakie przyczyny decydują o wypłaceniu Kupującemu kary umownej, natomiast analiza wszystkich wymienionych zastrzeżeń umownych pozwala stwierdzić, że odwołanie się EURO STYL do otwartego, niedookreślonego katalogu możliwości zmiany terminu realizacji umowy skutkuje ograniczeniem, bądź wyłączeniem odpowiedzialności dewelopera za niewykonanie zobowiązania w określonym w umowie terminie, oraz pozostawieniem mu, w każdym przypadku, możliwości uzasadnienia odmowy wypłacania kupującemu kary umownej poprzez wskazanie innych powodów, które mogą być zawinionymi przez Inwestora. Tak sformułowane postanowienia powoduje, że konsument narażony jest na niczym nieograniczone opóźnienie w realizacji, za które Inwestor może wyłączyć swoją odpowiedzialność.

Tak więc, przeprowadzone porównanie zapisu wzorca umowy stosowanego przez EURO STYL z postanowieniem uznanym wcześniej przez SOKiK za niedozwolone i wpisany do Rejestru pod pozycją **1378**, mimo że nie zachowują wprawdzie identycznego brzmienia w zakresie użytych sformułowań i wyrazów, prowadzi jednak do wniosku, iż wywołują one identyczne, tożsame konsekwencje dla konsumenta.

Po szóste, zapis zawarty w § 5 ust. 1 ww. wzorca umowy o treści: „Inwestor zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian w projekcie budowlanym w trakcie realizacji niniejszej umowy, użycia do budowy budynku niektórych materiałów zamiennych o nie gorszych parametrach w stosunku do materiałów wskazanych w projekcie budowlanym, a także zastosowania zamiennych rozwiązań dotyczących instalacji od wskazanych w projekcie budowlanym” pomimo różnic w zakresie użytych wyrazów i sformułowań, wypełnia, zdaniem Prezesa Urzędu, warunek tożsamości z klauzulą o treści: „Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań”, wpisaną do Rejestru pod numerem **234** na podstawie wyroku SOKiK z dnia 10 października 2004r. (sygnatura akt XVII Amc 47/03), jak i z innymi podobnymi klauzulami, w tym np. klauzulą o treści: „Spółdzielnia zastrzega, że ostateczne rozwiązania projektowe mogą odbiegać od wstępnej dokumentacji architektoniczno-funkcjonalnej.”, wpisaną do Rejestru pod numerem **852** na podstawie wyroku SOKiK z dnia 7 sierpnia 2006r. (sygnatura akt XVII AmC 73/05).

Uzasadniając wyrok z dnia 10 października 2004r., SOKiK podzielił i przyjął jako własne stanowisko Prezesa Urzędu, który w decyzji administracyjnej będącej przedmiotem odwołania dewelopera stwierdził, iż postanowienie o treści: „Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku ...” ma charakter niedozwolonego postanowienia umownego, o którym mowa w art. 385³ pkt 9, 10, 11 i 20 Kodeksu cywilnego, a to dlatego, że jego stosowanie nie tylko „może prowa-

dział do pogorszenia standardu wykończenia i wyposażenia lokali będących przedmiotem świadczenia pozwanego" (gdy, tymczasem, „określony standard przedmiotu pozwanego jest powodem zawarcia umowy i uzasadnia cenę, którą ma zapłacić”), ale i „przyznaje kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonania wiążącej interpretacji umowy w zakresie standardu wyposażenia”, o tyle istotnej, że „technologię i rozwiązań może być wiele, strony zaś umówiły się na konkretny sposób wykonania zobowiązania przez pozwaną spółkę, a jego zmiana może mieć wpływ na jakość lokalu.”

Porównując kwestionowane postanowienia ww. wzorca z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod numerami **234 i 852** organ antymonopolowy stwierdza identyczność skutków jego stosowania dla konsumentów, którzy po podpisaniu umów z EURO STYL zostali pozbawieni, *de facto*, prawa odmowy akceptacji dokonanych przez dewelopera zmian projektu budowlanego, a przez to postawieni wobec niego w pozycji nierównoprawnej.

Po siódme, zapis zawarty w § 7 ust. 1 wzorca umowy o treści: *„W przypadku niewykonania niniejszej umowy przez Kupującego, bądź w przypadku odstąpienia od umowy przez Inwestora z przyczyn leżących po stronie Kupującego, wniesione przez Kupującego wpłaty, pomniejszone tytułem kary umownej o 5% ceny określonej w § 3 pkt. 2 podlegają zwrotowi w ciągu 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy”* należy uznać za tożsamy z treścią klauzuli wpisanej do Rejestru pod pozycją **919**.

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

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

Podobne stanowisko SOKiK wyraził w wyroku z dnia 13 czerwca 2005r. (Sygn. akt XVII AmC 20/04), będącym podstawą wpisu do Rejestru klauzuli o numerze 510, uznając, że pomimo, iż poniesienie szkody w konkretnym przypadku nie stanowi niezbędnej przesłanki dla domagania się zapłaty kary umownej (vide Uchwała SN z dnia 2003.11.06, sygn. III CZP 6 1/03, opubl. Biul. SN 2003/11/5), to w umowach z konsumentami, jej wysokość musi pozostawać we współmiernej wysokości do ponoszonej zwykle szkody. Tym samym uznał, że wysokość kary umownej na poziomie 3,5% kosztu lokalu mieszkalnego jest nadmiernie wygórowana.

Z tych też względów Prezes Urzędu – pomimo odmienności wynikającej z różnic w użytych sformułowaniach i zwrotach -uznaje zapisy cytowanego wyżej postanowienia wzorca umowy stosowanego przez Euro Styl, uprawniającego Inwestora – w przypadku niewykonania umowy przez Kupującego, bądź odstąpienia przez Inwestora od umowy z przyczyn leżących po stronie Kupującego – do zwrotu wniesionych wpłat w kwocie pomniejszonej tytułem kary umownej o 5% ceny określonej w § 3 pkt 2 za tożsame z postanowieniem wpisany do Rejestru pod numerem 919.

Po ósme zapis zawarty w § 9 ust. 2 ww. wzorca umowy o treści: *„Jeżeli Kupujący nie zawiadomi Inwestora na piśmie o zmianie miejsca zamieszkania i nie wskaże nowego adresu do doręczeń, korespondencję wysłaną listem poleconym na dotychczasowy adres uważa się za doręczoną”* Prezes UOKiK uznaje jako tożsamy z klauzulą o treści: *„W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku niepowiadomienia korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną.”*, wpisaną do Rejestru pod numerem **1207** na podstawie wyroku SOKiK z dnia 16 kwietnia 2007r. (sygnatura akt XVII AmC 43/06), oraz z klauzulą o treści: *„[...] Fronton pozostawia w aktach umowy pismo ze skutkiem doręczenia, jeśli nabywca nie zawiadomi Frontonu o zmianie adresu i nazwiska, a wysłane zawiadomienie wróci z adnotacją „adresat nieznan” lub temu podobną [...]”*, wpisaną do Rejestru

pod numerem **918** na podstawie wyroku SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006r. (sygnatura akt XVII AmC 100/05).

Uzasadniając wyrok z dnia 17 sierpnia 2006r. SOKiK stwierdził m.in., iż uznany za niedozwolony zapis umowny „kształtuje sytuację konsumenta niekorzystnie w porównaniu z sytuacją pozwanego, nakładając na konsumenta bardzo rygorystyczne skutki w zakresie odbierania korespondencji pozwanego analogicznie jak przepisy kpc w odniesieniu do korespondencji sądowej. Instytucja doręczenia zastępczego należy do prawa procesowego i negatywnie należy ocenić próbę jej adaptowania do obrotu gospodarczego, zwłaszcza, gdy jedną ze stron umowy jest konsument oraz mając na uwadze art. 61 kc, zgodnie z którym oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Podkreślić należy, iż instytucja doręczenia zastępczego nie jest gwarantem dojścia do konsumenta oświadczenia woli pozwanego w w/w sposób. [...] Postanowienie [to] [...] może prowadzić do sytuacji, gdy konsument pozbawiony możliwości rzeczywistego zapoznania się z oświadczeniem woli pozwanego narażony będzie na jego skutki prawne. Takie ukształtowanie obowiązków konsumenta rażąco narusza jego interesy i jest sprzeczne z dobrymi obyczajami.”

Analiza treści § 9 ust. 2 wzorca przeprowadzona w kontekście powołanych wyżej klauzul wpisanych do Rejestru pozwala na stwierdzenie, iż kwestionowany przez Prezesa UOKiK zapis nie tylko daje deweloperowi możliwość uznania nieodebrania w terminie listu przez kupującego za jego doręczenie, ale i uwzględnia identyczną do określonej w tych klauzulach instytucję domniemania złożenia skutecznego oświadczenia woli uzależnionego jedynie od jego wysłania pod adres ostatnio wskazany, przez co skutek stosowania tego zapisu może być uznany za taki sam, jak tych, które umieszczono w Rejestrze pod numerami **1207 i 918**, a to przesądza – mimo odmienności wynikającej z użytych wyrazów, sformułowań i szyku zdań – o ich tożsamości.

Po dziewiąte, zapis zawarty w § 10 ust. 2 ww. wzorca umowy o treści: „Termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży ulega przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających jej zawarcie lub przedłużenia okresu trwania postępowań administracyjnych warunkujących jej zawarcie z przyczyn leżących po stronie urzędów, organów państwowych i samorządowych ponad terminy określone w art. 35 k.p.a. i ustawie Prawo Budowlane, w szczególności przedłużenia okresu prowadzenia postępowania w sprawie pozwolenia na użytkowanie budynku lub wydania zaświadczenia o samodzielności lokalii” Prezes Urzędu uznaje za tożsamy z klauzulą wpisaną do Rejestru pod numerem **1200** na podstawie wyroku z dnia 16 kwietnia 2007r. (sygnatura akt XVII AmC 43/06), o treści: „Nie zachowanie przez Sprzedającego terminu zawarcia umowy sprzedaży w/w lokalu spowodowane przez przedłużającą się procedurę administracyjną zmierzającą do uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku strony uznają za niezawinione działanie przez Sprzedającego i ustalą nowy termin zawarcia umowy sprzedaży.”

Klauzula, o której mowa wyżej, stanowi, w ocenie Sądu, „sprzeczną z dobrymi obyczajami próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta”.

Porównanie brzmienia § 10 ust. 2 wzorca z klauzulą wpisaną do Rejestru pod numerem **1200**, pozwala, w ocenie Prezesa UOKiK, na stwierdzenie, iż niezależnie od różnic w zakresie użytych wyrazów i sformułowań, wywołują one jednakowe konsekwencje dla konsumenta, tj. skutkują ograniczeniem bądź wyłączeniem odpowiedzialności EURO STYL z tytułu niewykonania zobowiązania w terminie określonym w umowie.

Mając na względzie powyższe, Prezes UOKiK za uprawdopodobnione przyjmuje, iż kwestionowane postanowienia umowne zawarte we wzorcu stosowanym przez EURO STYL, analizowanym w trakcie postępowania wyjaśniającego o sygnaturze akt RGD.405-28/07/IW, mieszczą się w hipotezach odpowiednich klauzul wpisanych do Rejestru postanowień umownych uznanych za niedozwolone, przez co wypełniają drugą z przesłanek niezbędnych do stwierdzenia naruszenia przez skarżonego przedsiębiorcę zakazu, o którym mowa w art. 24 ustawy o ochronie [...].

Zdaniem organu antymonopolowego, za spełnioną należy uznać także trzecią przesłankę, bowiem naruszenie zbiorowych interesów konsumentów ma miejsce wtedy, gdy działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów jako zbiorowości, to jest w sytuacji, gdy skierowane jest nie tylko do wyodrębnionej indywidualnie grupy konsumentów, lecz szerszego nieograniczonego liczbowo kręgu osób, do których dotarła i dotrzeć może oferta przedsiębiorcy, a w rozpatrywanej sprawie wymieniony warunek jest spełniony – oferta usług deweloperskich zawierająca niedozwolone klauzule adresowana jest bowiem przez EURO STYL nie do ściśle zindywidualizowanego konkretnego konsumenta, lecz do

z góry nieokreślonej, niemożliwej do zidentyfikowania liczby konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna.

W tym stanie rzeczy stwierdza się, iż wszystkie, wskazane wcześniej, przesłanki wynikające z art. 24 ustawy o ochronie [...], zostały uprawdopodobnione.

Stosownie do art. 28 ust. 1 ww. ustawy, jeżeli w toku postępowania w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1 tejże ustawy, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania – że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 również tejże ustawy, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes UOKiK może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań, a stosownie do art. 28 ust. 2 ww. ustawy – może też określić termin ich wykonania.

Z kolei, odpowiednio do art. 28 ust. 3 ustawy, w decyzji, o której mowa w ust. 1 tego artykułu, Prezes UOKiK nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

Wobec tego, że naruszenie przez EURO STYL zakazu wynikającego z art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie [...] zostało w postępowaniu uprawdopodobnione oraz wobec tego, że skarżony przedsiębiorca zobowiązał się do podjęcia działań, które w sposób wystarczający zmierzają do usunięcia tego naruszenia (zmiana, w możliwym i niezbędnym zakresie, treści umów już zawartych, poprzez propozycję podpisania aneksów, oraz stosowanie w obrocie wzorca niezawierającego kwestionowanych postanowień), Prezes UOKiK stwierdza, iż zaistniały niezbędne przesłanki do wydania decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy i orzeka, jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

II.

Równocześnie, biorąc pod uwagę powyższą konstatację organ antymonopolowy nakłada na EURO STYL, w oparciu o art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie [...], obowiązek przekazania informacji dotyczącej wykonania podjętych zobowiązań **w terminie jednego miesiąca** od daty uprawomocnienia się decyzji, i orzeka, 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 stronie odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **w terminie dwutygodniowym** od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Gdańsku.

OTRZYMUJE:

- 1) EURO STYL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.
ul. Kielnieńska 123b/1
80-299 Gdańsk
- 2) a/a