



**PREZES
URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI
I KONSUMENTÓW**

DELEGATURA W BYDGOSZCZY

ul. Długa 47, 85-034 Bydgoszcz
tel. (52) 345-56-44, fax (52) 345-56-17
E-mail: bydgoszcz@uokik.gov.pl

Bydgoszcz, dnia 12 września 2014r.

Znak sprawy: RBG-61-50/13/AS

DECYZJA nr RBG – 24 /2014

- I.** Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy – po przeprowadzeniu postępowania w sprawie podejrzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez **Jankowski Pulchny Sp. z o. o. – Wiśniowy Sad Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie**

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów –

po uprawdopodobnieniu stosowania przez **Jankowski Pulchny Sp. z o.o. – Wiśniowy Sad Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie** praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na :

1. stosowaniu we wzorcach umownych: Umowa Nr 00/2013/E38 Zobowiązanie do sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego w ramach realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie, dzielnica Białołęka, Umowa nr 00/2013 Zobowiązanie do sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego w ramach realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie, dzielnica Białołęka, Umowa nr 00/2013 zobowiązanie do sprzedaży domu jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej w ramach realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie, dzielnica Białołęka, Umowa nr 00/2012 Zobowiązanie do sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego w ramach realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie, dzielnica Białołęka, Umowa rezerwacyjna nr 00/2012 lokalu mieszkalnego numer 00 zlokalizowanego w budynku przy ul. Wiśniowy Sad 38 w Warszawie, wzór umowy deweloperskiej WS II (2012), umowa deweloperska (2012) postanowień umowy wpisanych – na podstawie art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964r. *Kodeks postępowania cywilnego* (Dz. U. z 2014r., poz. 101, j.t.) – do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone w brzmieniu:

- A) Kupujący oświadcza, że nie będzie podejmował czynności zmierzających do opóźnienia w uzyskaniu decyzji dotyczących kolejnych etapów inwestycji, w szczególności powstrzyma się od zaskarżania w trybie administracyjnym oraz sądowo – administracyjnym decyzji dotyczących kolejnych etapów inwestycji. Za szkody spowodowane niedochowaniem**

przez Kupującego obowiązku zaniechania podejmowania czynności zmierzających do opóźnienia wykonania kolejnych etapów inwestycji odpowiadał będzie Kupujący na zasadach ogólnych przewidzianych przepisami kodeksu cywilnego,

- B) Kupujący wyraża zgodę na umieszczenie przez osoby, którym przysługiwało będzie prawo do lokali użytkowych szyldów reklamowych i tablic informacyjnych w miejscu oraz wymiarze przewidzianym przez projektanta budynku, za zapłatą kosztów związanych z umieszczeniem, zmianą oraz konserwacją szyldu reklamowego,
- C) Koszty związane z w/w umową (a w szczególności taksa notarialna, podatek VAT, opłata sądowa za założenie KW dla lokalu, podatek od umów cywilnoprawnych, wypisy i poświadczenia) poniesie kupujący,
- D) Nabywca oświadczył, że posiada lub pozyska środki finansowe potrzebne na pokrycie świadczeń pieniężnych wynikających z niniejszej umowy oraz (...) w tym kosztów stanowiących pokrycie taksy notarialnej za sporządzenie aktu notarialnego, wypisów i odpisów aktów notarialnych, należnego podatku od towarów i usług, opłaty sądowej (...),
- E) Przeniesienie przez kupującego roszczenia o przeniesienie własności lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy wymaga zgody Dewelopera, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Pełnomocnik Dewelopera oraz Nabywca zgodnie oświadczyli, że Nabywca ma prawo przeniesienia praw i roszczeń oraz obowiązków, wynikających z niniejszej umowy na rzecz innej osoby fizycznej wyłącznie za zgodą Dewelopera wyrażoną na piśmie,

- F) Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na zainstalowanie przez Dewelopera na wymienionej nieruchomości w tym na dachu lub elewacji budynku usługowego zrealizowanego na nieruchomości podświetlanego napisu o treści „Jankowski Pulchny Sp. z o. o.” lub innej wg uznania dewelopera i w związku z tym Deweloperowi przysługiwać będzie bezterminowe ograniczone prawo użytkowania części Nieruchomości, tj. dachu budynku lub elewacji w części zajętej pod opisaną instalację oraz prawo poboru energii elektrycznej na potrzeby opisanej instalacji z obowiązkiem zwrotu kosztów pobranej energii, jak również prawo przechodu i dojazdu od nieruchomości celem dokonywania napraw, zmian czy demontażu instalacji. Kupujący przyjmuje do wiadomości że ustanowienie prawa użytkowania nastąpi w pierwszej umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu na nieruchomości. Ponadto Deweloper będzie miał prawo do czasu zakończenia sprzedaży wszystkich lokali realizowanych na nieruchomości nieodpłatnie zainstalować i utrzymywać na terenie nieruchomości tablice reklamowe Dewelopera o wymiarach i lokalizacji wg uznania Dewelopera.

Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na zainstalowanie przez Dewelopera na nieruchomości opisanej w par.1 niniejszego aktu, w tym na dachu lub

elewacji budynku podświetlanego napisu z nazwą Dewelopera lub inną i związku z tym wyraża zgodę na ustanowienie ograniczonego prawa bezpłatnego użytkowania dachu budynku lub elewacji w części zajętej pod opisaną instalację wraz z prawem poboru energii elektrycznej na potrzeby opisanego instalacji z obowiązkiem zwrotu kosztów pobranej energii, jak również prawo przechodu i dojazdu do nieruchomości celem dokonywania napraw, zmian czy demontażu instalacji. Kupujący przyjmuje do wiadomości że ustanowienie prawa użytkowania nastąpi w pierwszej umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu w opisanego wyżej inwestycji.

Nabywca jest świadomy faktu, iż na opisanego w par.1 niniejszego aktu nieruchomości Deweloper będzie miał prawo do czasu zakończenia sprzedaży wszystkich lokali realizowanych na osiedlu Wiśniowy Sad nieodpłatnie zainstalować i utrzymywać tablice reklamowe Dewelopera o wymiarach i lokalizacji wg jego uznania,

- G) W razie sporów w toku wykonywania tej Umowy strony będą dążyły do ich polubownego załatwienia, a gdy te dążenia nie doprowadzą do zawarcia ugody, spory będą podlegały Sądowi, właściwemu dla siedziby Dewelopera,
- H) Przekazanie lokalu Kupującemu i wydanie mu kluczy nastąpi po podpisaniu przez Strony protokołu przekazania lokalu i uregulowaniu wszelkich płatności Kupującego wobec Dewelopera,
- I) Pełnomocnik Dewelopera oraz nabywca zgodnie oświadczyli, że zobowiązują się zawrzeć umowę przenoszącą własność Lokalu z Dewelopera na Nabywcę najpóźniej w terminie do dnia 30 września 2013/ 31 marca 2013r. pod warunkiem uregulowania przez Nabywcę wszelkich wynikających z niniejszej umowy zobowiązań wobec Dewelopera,
- J) Deweloper uprawniony jest do dokonywania zmian oraz uszczegóławiania rozwiązań przyjętych zatwierdzoną dokumentacją projektową, o której mowa powyżej, jak również do dokonywania zmian opracowanej dokumentacji projektowej budynku, w którym lokal będzie się znajdować, w tym do zastosowania materiałów zamiennych nie gorszej jakości, o ile zmiany te nie wpłyną na obniżenie funkcjonalności budynku i Lokalu ani nie obniżą ich standardu wykończenia. Deweloper zastrzega sobie prawo do zmian konstrukcji i parametrów budynku i Lokalu, jeśli zmiany te będą wymagane obowiązującymi przepisami prawa lub obowiązek ich zastosowania będzie wynikać z ostatecznych decyzji organów administracyjnych lub będą wynikać z parametrów technicznych zawartych w projektach wykonawczych, na co Nabywca wyraża zgodę,
- K) Strony postanawiają, że zdarzenie siły wyższej oznacza – ujawnione w dzienniku budowy – zdarzenie mające charakter nadzwyczajny, zewnętrzny, niemożliwe do zapobieżenia lub skutecznego przeciwdziałania, którego przy zachowaniu należytej staranności nie dało

się przewidzieć na etapie projektowania inwestycji, które opóźnia lub uniemożliwia wykonanie zobowiązań wynikających z niniejszej umowy (na przykład: wojna, zamieszki, akty władzy publicznej związane z wprowadzeniem stanu nadzwyczajnego, katastrofy naturalne i przyrodnicze, katastrofa budowlana, w wyniku której powstało zagrożenie życia lub zdrowia ludzkiego,

- L) Koszty eksploatacji przedmiotu umowy, to jest lokalu i komórki oraz prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego ponosi Nabywca od dnia odbioru lokalu. Obejmuje to również koszty związane z administracją i utrzymaniem urządzeń wspólnych dla budynku wraz z działką pod budynkiem, koszty związane z utrzymaniem części wspólnych, koszty utrzymania i konserwacji wjazdu na nieruchomość oraz infrastruktury technicznej, jak również ubezpieczenie, podatki oraz inne opłaty publiczno -prawne,

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

2. stosowaniu we wzorcach umownych zapisów o treści:

- A) W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera z przyczyn określonych w par.5 ust.4. Deweloperowi przysługuje uprawnienie do naliczenia kary umownej w wysokości 3% wartości umowy określonej w par.4 ust.1. (Umowa Nr 00/2013/E38 Zobowiązanie do sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego w ramach realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie, dzielnica Białołęka, Umowa nr 00/2013 Zobowiązanie do sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego w ramach realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie, dzielnica Białołęka, Umowa nr 00/2013 zobowiązanie do sprzedaży domu jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej w ramach realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie, dzielnica Białołęka, Umowa nr 00/2012 Zobowiązanie do sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego w ramach realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie, dzielnica Białołęka)

- B) W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera z przyczyn wymienionych w pkt 1 i 2 ustępu 1 powyżej Nabywca zapłaci na rzecz Dewelopera karę umowną w wysokości 3% ceny określonej w par.2 ust.4 niniejszego aktu (wzór umowy deweloperskiej WS II (2012), umowa deweloperska (2012),

a więc stosowanie zapisów o karze umownej odnoszących się do niewykonania zobowiązania niepieniężnego w sytuacji niewykonania zobowiązania pieniężnego – wbrew dyspozycji przepisu art. 483 kodeksu cywilnego,

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

i po przyjęciu przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **zobowiązania** złożonego przez **Jankowski Pulchny Sp. z o. o. – Wiśniowy Sad Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie** o treści:

Spółka zobowiązuje się w terminie 1 miesiąca od przyjęcia niniejszego zobowiązania, wystosować do każdego z nabywców lokali w inwestycji „Wiśniowy Sad” propozycję zawarcia aneksu do umowy, którym to aneksem wykreślone zostaną klauzule wynikające z postanowienia nr RBG-287/2013, tj.:

- A) Kupujący oświadcza, że nie będzie podejmował czynności zmierzających do opóźnienia w uzyskaniu decyzji dotyczących kolejnych etapów inwestycji, w szczególności powstrzyma się od zaskarżania w trybie administracyjnym oraz sądowo – administracyjnym decyzji dotyczących kolejnych etapów inwestycji. Za szkody spowodowane niedochowaniem przez Kupującego obowiązku zaniechania podejmowania czynności zmierzających do opóźnienia wykonania kolejnych etapów inwestycji odpowiadał będzie Kupujący na zasadach ogólnych przewidzianych przepisami kodeksu cywilnego,
- B) Kupujący wyraża zgodę na umieszczenie przez osoby, którym przysługiwało będzie prawo do lokali użytkowych szyldów reklamowych i tablic informacyjnych w miejscu oraz wymiarze przewidzianym przez projektanta budynku, za zapłatą kosztów związanych z umieszczeniem, zmianą oraz konserwacją szyldu reklamowego,
- C) Koszty związane z w/w umową (a w szczególności taksa notarialna, podatek VAT, opłata sądowa za założenie KW dla lokalu, podatek od umów cywilnoprawnych, wypisy i poświadczenia) poniesie kupujący,
- D) Nabywca oświadczył, że posiada lub pozyska środki finansowe potrzebne na pokrycie świadczeń pieniężnych wynikających z niniejsze umowy oraz (...) w tym kosztów stanowiących pokrycie taksy notarialnej za sporządzenie aktu notarialnego, wypisów i odpisów aktów notarialnych, należnego podatku od towarów i usług, opłaty sądowej (...),
- E) Przeniesienie przez kupującego roszczenia o przeniesienie własności lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy wymaga zgody Dewelopera, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Pełnomocnik Dewelopera oraz Nabywca zgodnie oświadczyli, że Nabywca ma prawo przeniesienia praw i roszczeń oraz obowiązków, wynikających z niniejszej umowy na rzecz innej osoby fizycznej wyłącznie za zgodą Dewelopera wyrażoną na piśmie,

- F) Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na zainstalowanie przez Dewelopera na wymienionej nieruchomości w tym na dachu lub elewacji budynku usługowego zrealizowanego na nieruchomości podświetlanego napisu o treści „Jankowski Pulchny Sp. z o.o.” lub innej wg uznania dewelopera i w związku z tym Deweloperowi przysługiwać będzie bezterminowe ograniczone prawo użytkowania części Nieruchomości, tj. dachu budynku lub elewacji w części zajętej pod opisaną instalację oraz prawo poboru energii elektrycznej na potrzeby opisanej instalacji z obowiązkiem zwrotu kosztów pobranej energii, jak również prawo przechodu i dojazdu od nieruchomości celem dokonywania napraw, zmian czy demontażu instalacji. Kupujący przyjmuje do wiadomości że ustanowienie prawa użytkowania nastąpi

w pierwszej umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu na nieruchomości. Ponadto Deweloper będzie miał prawo do czasu zakończenia sprzedaży wszystkich lokali realizowanych na nieruchomości nieodpłatnie zainstalować i utrzymywać na terenie nieruchomości tablice reklamowe Dewelopera o wymiarach i lokalizacji wg uznania Dewelopera.

Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na zainstalowanie przez Dewelopera na nieruchomości opisanej w par.1 niniejszego aktu, w tym na dachu lub elewacji budynku podświetlanego napisu z nazwą Dewelopera lub inną i związku z tym wyraża zgodę na ustanowienie ograniczonego prawa bezpłatnego użytkowania dachu budynku lub elewacji w części zajętej pod opisaną instalację wraz z prawem poboru energii elektrycznej na potrzeby opisanego instalacji z obowiązkiem zwrotu kosztów pobranej energii, jak również prawo przechodu i dojazdu od nieruchomości celem dokonywania napraw, zmian czy demontażu instalacji. Kupujący przyjmuje do wiadomości że ustanowienie prawa użytkowania nastąpi w pierwszej umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu w opisanego wyżej inwestycji.

Nabywca jest świadomy faktu, iż na opisanego w par.1 niniejszego aktu nieruchomości Deweloper będzie miał prawo do czasu zakończenia sprzedaży wszystkich lokali realizowanych na osiedlu Wiśniowy Sad nieodpłatnie zainstalować i utrzymywać tablice reklamowe Dewelopera o wymiarach i lokalizacji wg jego uznania,

- G) W razie sporów w toku wykonywania tej Umowy strony będą dążyły do ich polubownego załatwienia, a gdy te dążenia nie doprowadzą do zawarcia ugody, spory będą podlegały Sądowi, właściwemu dla siedziby Dewelopera,
- H) Przekazanie lokalu Kupującemu i wydanie mu kluczy nastąpi po podpisaniu przez Strony protokołu przekazania lokalu i uregulowaniu wszelkich płatności Kupującego wobec Dewelopera,
- I) Pełnomocnik Dewelopera oraz nabywca zgodnie oświadczyli, że zobowiązują się zawrzeć umowę przenoszącą własność Lokalu z Dewelopera na Nabywcę najpóźniej w terminie do dnia 30 września 2013/ 31 marca 2013r. pod warunkiem uregulowania przez Nabywcę wszelkich wynikających z niniejszej umowy zobowiązań wobec Dewelopera,
- J) Deweloper uprawniony jest do dokonywania zmian oraz uszczegóławiania rozwiązań przyjętych zatwierdzoną dokumentacją projektową, o której mowa powyżej, jak również do dokonywania zmian opracowanej dokumentacji projektowej budynku, w którym lokal będzie się znajdować, w tym do zastosowania materiałów zamiennych nie gorszej jakości, o ile zmiany te nie wpłyną na obniżenie funkcjonalności budynku i Lokalu ani nie obniżą ich standardu wykończenia. Deweloper zastrzega sobie prawo do zmian konstrukcji i parametrów budynku i Lokalu, jeśli zmiany te będą wymagane obowiązującymi przepisami prawa lub obowiązek ich zastosowania będzie wynikać z ostatecznych decyzji organów administracyjnych lub będą wynikać z parametrów technicznych zawartych w projektach wykonawczych, na co Nabywca wyraża zgodę,
- K) Strony postanawiają, że zdarzenie siły wyższej oznacza – ujawnione w dzienniku budowy – zdarzenie mające charakter nadzwyczajny, zewnętrzny, niemożliwy do zapobieżenia lub skutecznego przeciwdziałania, którego przy zachowaniu należytej

staranności nie dało się przewidzieć na etapie projektowania inwestycji, które opóźnia lub uniemożliwia wykonanie zobowiązań wynikających z niniejszej umowy (na przykład: wojna, zamieszki, akty władzy publicznej związane z wprowadzeniem stanu nadzwyczajnego, katastrofy naturalne i przyrodnicze, katastrofa budowlana, w wyniku której powstało zagrożenie życia lub zdrowia ludzkiego,

- L) Koszty eksploatacji przedmiotu umowy, to jest lokalu i komórki oraz prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego ponosi Nabywca od dnia odbioru lokalu. Obejmuje to również koszty związane z administracją i utrzymaniem urządzeń wspólnych dla budynku wraz z działką pod budynkiem, koszty związane z utrzymaniem części wspólnych, koszty utrzymania i konserwacji wjazdu na nieruchomości oraz infrastruktury technicznej, jak również ubezpieczenie, podatki oraz inne opłaty publiczno-prawne,
- M) W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera z przyczyn określonych w par.5 ust.4. Deweloperowi przysługuje uprawnienie do naliczenia kary umownej w wysokości 3% wartości umowy określonej w par.4 ust.1.,
- N) W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera z przyczyn wymienionych w pkt 1 i 2 ustępu 1 powyżej Nabywca zapłaci na rzecz Dewelopera karę umowną w wysokości 3% ceny określonej w par.2 ust.4 niniejszego aktu

i na żądanie tut. Organu przedłożyć dowody nadania tych oświadczeń,

nakłada się na tego przedsiębiorcę obowiązek wykonania tego zobowiązania.

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy – po przeprowadzeniu postępowania w sprawie podejrzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez **Jankowski Pulchny Sp. z o. o. – Wiśniowy Sad Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie**

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów –

nakłada się na tego przedsiębiorcę obowiązek złożenia Prezesowi UOKiK informacji o stopniu realizacji zobowiązań w terminie do **31 grudnia 2014r.**, przy czym sprawozdanie to powinno zawierać:

- poświadczone kserokopie propozycji zawarcia aneksów wystosowanych do wszystkich konsumentów, z którymi zawarto umowy w oparciu o wzorce zawierające kwestionowane postanowienia umowne, o których mowa w pkt I sentencji niniejszej decyzji (wraz z potwierdzeniami nadania),
- listę wszystkich konsumentów, którzy skorzystali ze zmiany umowy zawartej w oparciu o w/w wzorce;
- kopie 3 podpisanych aneksów do umów, o ile takie zostaną zawarte.

UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (**dalej: Prezes UOKiK lub organ ochrony konsumentów**) postanowieniem Nr RBG-287/2013 z dnia 18 listopada 2013r. – wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez **Jankowski**

Pulchny Sp. z o. o. – Wiśniowy Sad Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (dalej: Jankowski Pulchny lub Spółka) praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

W toku niniejszego postępowania Prezes UOKiK pismem z dnia 20 listopada 2013r. wezwał przedsiębiorcę do ustosunkowania się do przedstawionych zarzutów. W piśmie z dnia 9 grudnia 2013r. Spółka poinformowała, iż osiedle *Wiśniowy Sad* zostało już wybudowane w związku z czym Spółka nie stosuje już umów deweloperskich. Jedynymi wzorcami umów stosowanymi przez Spółkę są umowa realizacyjna – zobowiązanie do sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz umowa sprzedaży lokalu – w obu tych umowach zostały wyeliminowane wszelkie klauzule niedozwolone. Jednocześnie Spółka zobowiązała się w tym piśmie do nieegzekwowania zakwestionowanych klauzul w umowach które już zostały zawarte. Ponadto, złożyła wniosek o wydanie tzw. decyzji zobowiązującej, w której nałożone zostaną na Spółkę zobowiązania do niestosowania przedmiotowych klauzul oraz ich nieegzekwowania w przypadku umów już zawartych.

Następnie w piśmie z dnia 4 kwietnia 2014r. Jankowski Pulchny przedłożyła ostateczną wersję zobowiązania Spółki zobowiązując się w terminie 1 miesiąca od przyjęcia niniejszego zobowiązania, wystosować do każdego z nabywców lokali w inwestycji *Wiśniowy Sad* propozycję zawarcia aneksu do umowy, którym to aneksem wykreślone zostaną klauzule wynikające z postanowienia Nr RBG-287/2013 i na żądanie Prezesa UOKiK przedłożyć dowody nadania tych oświadczeń. Ponadto, Spółka zobowiązała się do zaniechania stosowania wskazanych powyżej klauzul we wzorcu umowy sprzedaży nieruchomości oraz we wzorcu umowy rezerwacyjnej.

Pismem z dnia 22 lipca 2014r. skierowano do Spółki zawiadomienie o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz o możliwości przeglądania akt i wypowiedzenia się w sprawie zebranego materiału dowodowego, z których to uprawnień Spółka nie skorzystała.

Prezes UOKiK ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie zebranych w toku postępowania dokumentów Prezes UOKiK ustalił, iż Jankowski Pulchny Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Wiśniowy Sad Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie jest spółką prawa handlowego wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000269587 prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy KRS. Zgodnie z wpisem, przedmiotem działalności Spółki jest m. in. zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek a także wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

W związku z prowadzoną działalnością Jankowski Pulchny w ramach prowadzonej inwestycji „Wiśniowy Sad” stosował m. in. następujące wzorce umowne: Umowa Nr 00/2013/E38 Zobowiązanie do sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego w ramach realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie, dzielnica Białołęka, Umowa nr 00/2013 Zobowiązanie do sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego w ramach realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie, dzielnica Białołęka, Umowa nr 00/2013 zobowiązanie do sprzedaży domu jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej w ramach realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie, dzielnica Białołęka, Umowa nr 00/2012 Zobowiązanie do sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego w ramach realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie, dzielnica Białołęka, Umowa rezerwacyjna nr 00/2012 lokalu mieszkalnego numer 00 zlokalizowanego w budynku przy ul. Wiśniowy Sad

38 w Warszawie, wzór umowy deweloperskiej WS II (2012), umowa deweloperska (2012). W przedłożonych wzorcach Prezes UOKiK dopatrywał się naruszeń, o których mowa w pkt I sentencji decyzji.

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

Interes publiczny

Prezes UOKiK, zgodnie z art. 1 ust. 1 *uokik*, podejmuje się ochrony interesów konsumentów wyłącznie w interesie publicznym, tzn. wtedy, gdy daną praktyką przedsiębiorcy może być dotknięty każdy konsument w analogicznych okolicznościach.¹ Warunkiem koniecznym do uruchomienia instrumentów określonych w tej ustawie jest zatem zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorców naruszają jej przepisy i jednocześnie stanowią zagrożenie dla interesu publicznego, bądź też naruszają ten interes.

Niniejsze postępowanie dotyczy podejrzenia stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów będących nabywcami lokali wybudowanych przez Spółkę, jak i tych potencjalnych, którzy chcieliby zawrzeć umowę ze Spółką.

Oznacza to *de facto*, że przedmiotowe praktyki mogłyby dotyczyć nieokreślonego z góry kręgu adresatów, a zatem mogły naruszać zbiorowy interes konsumentów. Uznać wobec tego należy, iż niniejsze postępowanie prowadzone było w interesie publicznym.

Przedsiębiorca

Przepisy art. 4 pkt 1 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów* w zw. z art. 4 ust. 1 *ustawy o swobodzie działalności gospodarczej* (Dz. U. z 2013r., poz. 672 j.t. z późn. zm.) definiują przedsiębiorcę jako osobę fizyczną, osobę prawną i jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonującą we własnym imieniu działalność gospodarczą – czyli zgodnie z art. 2 *ustawy o swobodzie działalności gospodarczej* zarobkową działalność wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową a także zawodową, wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły – a także mającą charakter zarobkowy.

Jankowski Pulchny Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Wiśniowy Sad Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, będąc spółką prawa handlowego wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców KRS pod numerem 0000269587, wykonuje działalność w zakresie robót związanych ze wznoszeniem budynków, która ma charakter zorganizowany, ciągły i zarobkowy.

Wobec powyższego należy uznać, iż Spółka spełnia przesłanki, jakich wyżej powołane ustawy wymagają do bycia przedsiębiorcą. W konsekwencji jej działania mogą być poddane ocenie w toku postępowania przed Prezesem UOKiK.

Przesłanki wydania decyzji zobowiązującej z art. 28 uokik

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

Zgodnie z art. 28 ust. 1 *uokik*, jeżeli w toku postępowania przed Prezesem UOKiK w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania – że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 *uokik*, jednak zobowiąże się on do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes UOKiK może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

Istota decyzji zobowiązującej polega na quasi-porozumieniu się przedsiębiorcy z Prezesem UOKiK co do sposobu załatwienia sprawy, będącej przedmiotem postępowania. Porozumienie to opiera się na pośrednim przyznaniu się przedsiębiorcy do naruszenia zbiorowych interesów konsumentów i zobowiązaniu się do określonego zachowania, które ma prowadzić do zakończenia tych naruszeń i zapobieżenia im w przyszłości, w zamian za odstąpienie Prezesa UOKiK od wydania decyzji z art. 26 lub 27 *uokik*, stwierdzającej fakt naruszenia zakazu z art. 24 ust. 1 *uokik* oraz od nałożenia kary pieniężnej na przedsiębiorcę.²

Analiza przepisu art. 28 ust. 1 *uokik* pozwala jednoznacznie stwierdzić, że Prezes UOKiK może wydać powyższą decyzję w sytuacji łącznego spełnienia dwóch przesłanek:

- uprawdopodobnienia w trakcie postępowania w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, iż przedsiębiorca stosuje niedozwoloną praktykę, o której mowa w art. 24 *uokik*,
- zobowiązania przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom.

Uprawdopodobnienie (*semiplena probatio*) oznacza, że na korzyść Strony postępowania (przedsiębiorcy) odstąpiono od udowodnienia określonych faktów na rzecz uprawdopodobnienia – na podstawie okoliczności sprawy, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania, że stosuje on określoną w art. 24 *uokik* praktykę.³

Uprawdopodobnienia wymagają wszystkie przesłanki z zakazu z art. 24 ust. 1 *uokik* łącznie, a nadto Prezes UOKiK musi uznać za zasadne przyjęcie tego zobowiązania.

Wobec powyższego, stwierdzić należy, że do wydania decyzji zobowiązującej konieczne jest wystąpienie następujących przesłanek:

a. uprawdopodobnienie bezprawności działania przedsiębiorcy

b. uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowego interesu konsumentów

c. złożenie zobowiązania przez przedsiębiorcę

d. uznanie przez Prezesa UOKiK za celowe nałożenie obowiązku wykonania przedłożonych przez przedsiębiorcę zobowiązań.

Ad a. Uprawdopodobnienie bezprawności działania

Pojęcie bezprawności nie jest pojęciem prawnie zdefiniowanym. Należy zatem przyjąć, zgodnie z jego literalnym brzmieniem, że „działanie bezprawne” to zachowanie sprzeczne z nakazem lub zakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, umową międzynarodową mającą bezpośrednie zastosowanie

² D. Miąsik [w:] T. Skoczny (red.), *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów Komentarz*, Warszawa 2009r., s. 1048;

³ M. Sieradzka [w:] K. Kohutek, M. Sieradzka, *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 681;

w stosunkach wewnętrznych oraz z zasadami współżycia społecznego. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tj. niezależnym od wystąpienia szkody, czy też zamiaru po stronie przedsiębiorcy dopuszczającego się działań bezprawnych. Bezprawność jest taką cechą działania, która polega na jego sprzeczności z normami prawa lub zasadami współżycia społecznego, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia bezprawności działania wystarczy, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa⁴.

Ad I.1.

W świetle przepisu art. 24 ust.1 *uokik zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy polegające na stosowaniu 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 1964r. – Kodeks postępowania cywilnego (vide: art. 24 ust. 2 pkt 1 uokik).*

Natomiast zgodnie z przepisem art. 479⁴³ k.p.c. *wyrok prawomocny ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c.*

Uchwałą z dnia 13 lipca 2006 r. Sąd Najwyższy uznał, iż praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest (...) *stosowanie identycznej klauzuli, jak klauzula wpisana do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, przez innego przedsiębiorcę, który nie był stroną lub uczestnikiem postępowania zakończonego wpisaniem danej klauzuli do rejestru (...). Praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów obejmuje również przypadki wprowadzenia jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu 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 (sygn. akt: III SZP 3/2006).*

A)

Po przeprowadzeniu wstępnej analizy w/w wzorców, Prezes UOKiK stwierdził, że zapis wskazany w pkt I.1.a sentencji niniejszej decyzji o treści:

Kupujący oświadcza, że nie będzie podejmował czynności zmierzających do opóźnienia w uzyskaniu decyzji dotyczących kolejnych etapów inwestycji, w szczególności powstrzyma się od zaskarżania w trybie administracyjnym oraz sądowno – administracyjnym decyzji dotyczących kolejnych etapów inwestycji. Za szkody spowodowane niedochowaniem przez Kupującego obowiązku zaniechania podejmowania czynności zmierzających do opóźnienia wykonania kolejnych etapów inwestycji odpowiadał będzie Kupujący na zasadach ogólnych przewidzianych przepisami kodeksu cywilnego,

może być tożsamy z postanowieniami o treści:

- Kupujący wyrażają zgodę na: 1.1 kontynuowanie przez Spółkę na Nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (..) Inwestycji, prowadzonej na podstawie ostatecznych decyzji oraz zobowiązują się nie zgłaszać żadnych sprzeciwów co do prowadzonej budowy, wznoszonych budynków oraz postępowań administracyjnych oraz zobowiązują się nie korzystać ze środków prawnych służących kwestionowaniu wydanych decyzji (w tym w szczególności odwołań, zażaleń, skarg o wznowienie postępowania itp.) (...),

⁴ por. *Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. Komentarz*, pod red. J. Szwaji, CH Beck, Warszawa 2000, s. 117-118;

wpisanym do rejestru dnia 25 kwietnia 2013r. pod numerem **4558** na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 30 września 2011r. (sygn. akt: XVII AmC 3876/10),

- **Kupujący na wypadek zawarcia Umowy Sprzedaży przez Spółkę działającą w charakterze pełnomocnika. Kupujących lub przez dalszego pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie przez Spółkę (i pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży) udzielają Spółce pełnomocnictwa do reprezentowania ich w toku wszelkich postępowań (w tym w szczególności postępowań administracyjnych) dotyczących realizacji Inwestycji oraz uzyskania pozwoleń na użytkowanie. Kupujący nie będą wnosić jakichkolwiek roszczeń z tytułu toczących się prac budowlanych i postępowań, jak również zobowiązują się nie korzystać ze środków prawnych służących kwestionowaniu wydanych decyzji (w tym w szczególności odwołań, zażaleń, skarg o wznowienie postępowania itp.),** wpisanym do rejestru dnia 25 kwietnia 2013r. pod numerem **4559** na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 30 września 2011r. (sygn. akt: XVII AmC 3876/10 – tożsamość w zakresie drugiego zdania).

Sąd Okręgowy w uzasadnieniu do wyżej powołanego wyroku (sygn. akt. XVII AmC 3876/10) uznał, że postanowienie to rażąco narusza równowagę stron stosunku zobowiązaniowego oraz w sposób rażący narusza interesy konsumenta. Na podstawie tak sformułowanego zapisu deweloper zapewnia sobie w ten sposób możliwość sprawnego kontynuowania inwestycji, w tym wnoszenia innych budynków, realizuje więc swój cel, również finansowy. Budowa innych budynków może jednak zagrażać interesom konsumentów, którzy zobowiązali się zakupić mieszkanie w inwestycji pozwanego. Zagrożenie to może wynikać z naruszenia np. norm bezpieczeństwa, prawa budowlanego, praw konsumentów związanych z nieruchomością wspólną, przykładowo wynikających z art. 144 k.c., 147 k.c. Pozbawienie konsumentów prawa kwestionowania wydanych decyzji może wywoływać po ich stronie dyskomfort, rozczarowanie zakupionym mieszkaniem, wprowadzenie w błąd. Tym samym, w ocenie Sądu, powyższe postanowienie bezspornie uznać należy za sprzeczne z dobrymi obyczajami. Ponadto należy zaznaczyć, że sprawne prowadzenie inwestycji nie może odbywać się kosztem pozbawienia konsumentów przysługujących im prawnie środków służących kwestionowaniu wydanych decyzji.

Biorąc pod uwagę powyższe analizy Sądu uznać należy, że uprawdopodobnione zostało występowanie tożsamości pomiędzy porównywanymi klauzulami.

B)

W ocenie Prezesa UOKiK zapis, o którym mowa pkt I.1.B sentencji niniejszej decyzji o treści:

Kupujący wyraża zgodę na umieszczenie przez osoby, którym przysługiwało będzie prawo do lokali użytkowych szyldów reklamowych i tablic informacyjnych w miejscu oraz wymiarze przewidzianym przez projektanta budynku, za zapłatą kosztów związanych z umieszczeniem, zmianą oraz konserwacją szyldu reklamowego, może być tożsamy z postanowieniem o treści:

Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce, będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń

w stosunku do tej części, w tym roszczeń określonych w art. 12 Ustawy, wpisanym do rejestru dnia 6 sierpnia 2012r. pod numerem **3533** na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 14 grudnia 2010r. (sygn. akt. XVII AmC 2051/09).

Sąd w wyżej przywołanym wyroku uznał, iż zakwestionowane postanowienie stanowi niedozwolone postanowienie umowne w świetle art. 385¹ §1 k.c. Wskazana klauzula wprowadza dla spółki nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników lokalu biurowego, przez co wyklucza zagwarantowane w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali prawo właściciela do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Jak zaznaczył w uzasadnieniu przywołanego wyroku Sąd, z powyższym wiąże się zawarte w art. 12 ust. 2 powołanej ustawy prawo pobierania pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej m. in. na pokrycie wydatków związanych z jej utrzymaniem, przypadających właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. Na podstawie zaskarżonego postanowienia konsumenci mieliby jednak zrezygnować ze swoich ustawowych uprawnień, którymi dysponować miałyby spółka przy jednoczesnym nieponoszeniu przez nią żadnych obciążeń ma rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

W związku z powyższym za uprawdopodobnione należy uznać występowanie tożsamości pomiędzy porównywanymi klauzulami.

C)

Postanowienie, o którym mowa w pkt I.1.C niniejszej decyzji:

Koszty związane z w/w umową (a w szczególności taksa notarialna, podatek VAT, opłata sądowa za założenie KW dla lokalu, podatek od umów cywilnoprawnych, wypisy i poświadczenia) poniesie kupujący może być tożsame z postanowieniem w brzmieniu:

-Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądową, podatki itp.), wpisanym do rejestru dnia 6 lipca 2012r. pod numerem **3365** na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 20 października 2011r. (sygn. akt: XVII AmC 1333/10).

Sąd w uzasadnieniu do powyższego wyroku wskazał, iż postanowienie to stanowi zapis abuzywny, zaznaczając jednocześnie, iż zapis ten jest sprzeczny z dobrymi obyczajami i narusza interesy konsumentów, albowiem w sposób niejasny kształtuje koszty, które ma ponieść konsument w związku z zawarciem umowy. Katalog opisany w postanowieniu jest otwarty, co może narazić klienta pozwanego na koszty, którymi nie powinien być obciążony, jak chociażby kosztami wypisu aktu notarialnego dla dewelopera. Dobry obyczaj wymaga, aby każda ze stron ponosiła tylko i wyłącznie koszty umowy zwyczajowo przyjęte lub wynikające z treści obowiązujących przepisów i nie można kosztów jednej strony przerzucać na drugą stronę.

W przywołanym postanowieniu, o którym mowa w pkt I.1.C sentencji niniejszej decyzji posłużono się określeniem „w szczególności”, które w żadnym stopniu nie ogranicza zakresu ewentualnych kosztów, a więc również stanowi otwarty katalog opłat. Oceniane postanowienie stanowi także o tym, że kosztami wypisów (w tym dla dewelopera) obciążono nabywcę.

Konkludując, uznać należy, że uprawdopodobnione zostało występowanie tożsamości pomiędzy porównywanymi klauzulami we wskazanym zakresie.

D)

Postanowienie, o którym mowa w pkt I.1.D niniejszej decyzji:

Nabywca oświadczył, że posiada lub pozyska środki finansowe potrzebne na pokrycie świadczeń pieniężnych wynikających z niniejsze umowy oraz (...) w tym kosztów stanowiących pokrycie taksy notarialnej za sporządzenie aktu notarialnego, wypisów i odpisów aktów notarialnych, należnego podatku od towarów i usług, opłaty sądowej (...), może być tożsame z postanowieniem w brzmieniu:

Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądową, podatki itp.), wpisanym do rejestru dnia 6 lipca 2012r. pod numerem **3365** na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 20 października 2011r. (sygn. akt: XVII AmC 1333/10).

Sąd w uzasadnieniu do powyższego wyroku wskazał, iż postanowienie to stanowi zapis abuzywny, zaznaczając jednocześnie, iż zapis ten jest sprzeczny z dobrymi obyczajami i narusza interesy konsumentów, albowiem w sposób niejasny kształtuje koszty, które ma ponieść konsument w związku z zawarciem umowy. Dobry obyczaj wymaga aby każda ze stron ponosiła tylko i wyłącznie koszty umowy zwyczajowo przyjęte lub wynikające z treści obowiązujących przepisów i nie można kosztów jednej strony przerzucać na stronę drugą.

W związku z powyższym za uprawdopodobnione należy uznać występowanie tożsamości pomiędzy porównywanymi klauzulami.

E)

Postanowienia, o których mowa w pkt I.1.E niniejszej decyzji:

-Przeniesienie przez kupującego roszczenia o przeniesienie własności lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy wymaga zgody Dewelopera, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności,

-Pełnomocnik Dewelopera oraz Nabywca zgodnie oświadczyli, że Nabywca ma prawo przeniesienia praw i roszczeń oraz obowiązków, wynikających z niniejszej umowy na rzecz innej osoby fizycznej wyłącznie za zgodą Dewelopera wyrażoną na piśmie, mogą być tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru w brzmieniu:

- Nabywca może dokonać przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy za zgodą spółki, wpisanym do rejestru dnia 23 września 2008r. pod numerem **1501** na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 17 października 2006r. (sygn. akt: XVII AmC 122/05).

- Strony zgodnie oświadczają, że przelew przez Klienta jakiegokolwiek jego wierzytelności, wynikającej lub mogącej powstać z niniejszej umowy, nie może nastąpić bez pisemnej zgody SEMEKO, zastrzeżonej pod rygorem nieważności, wpisanym do rejestru dnia 10 października 2012r. pod numerem **3802** na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 14 maja 2012r. (sygn. akt: XVII AmC 3794/10).

Sąd w uzasadnieniu do powyższego wyroku wskazał, iż postanowienie to stanowi niedozwolone postanowienie umowne w świetle art. 385¹ §1 k.c. W ocenie Sądu przedmiotowe postanowienie umowne narusza powszechnie obowiązującą zasadę swobodnego przelewania wierzytelności sformułowaną w art. 509 § 1 k.c. poprzez uniemożliwienie konsumentowi dokonania cesji praw i obowiązków wynikających z umowy przez uzależnienie tej możliwości od uzyskania zgody jego kontrahenta pod rygorem nieważności. Ponadto, Sąd zaznaczył, iż o ile w przypadku dwóch równorzędnych podmiotów dokonanie przewidzianego prawem zastrzeżenia jest w pełni dopuszczalne, o tyle w przypadku umów zawieranych przez profesjonalnie działającego przedsiębiorcę z konsumentem, przy użyciu nie podlegającym negocjacom wzorca umownego,

zastosowanie kwestionowanego postanowienia uznać należy za działanie sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumenta. Pozwana wykorzystując swoją przewagę kontraktową pozbawia konsumenta możliwości swobodnego dysponowania wierzytelnościami, a nadto przypisuje sobie prawo do uznania za nieważne postanowień umowy cywilnoprawnej zawartej przez niezależne strony, nie będąc stroną tej umowy, co w ocenie Sądu, uzasadnia stanowisko o abuzywnym charakterze tego postanowienia.

Konkludując, w ocenie Prezesa UOKiK, uznać należy, że uprawdopodobnione zostało występowanie tożsamości porównywanych klauzul.

F)

W ocenie Prezesa UOKiK zapisy, o których mowa w pkt I.1.F sentencji niniejszej decyzji o treści:

-Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na zainstalowanie przez Dewelopera na wymienionej nieruchomości w tym na dachu lub elewacji budynku usługowego zrealizowanego na nieruchomości podświetlanego napisu o treści „Jankowski Pulchny Sp. z o.o.” lub innej wg uznania dewelopera i w związku z tym Deweloperowi przysługiwać będzie bezterminowe ograniczone prawo użytkowania części Nieruchomości, tj. dachu budynku lub elewacji w części zajętej pod opisaną instalację oraz prawo poboru energii elektrycznej na potrzeby opisanej instalacji z obowiązkiem zwrotu kosztów pobranej energii, jak również prawo przechodu i dojazdu od nieruchomości celem dokonywania napraw, zmian czy demontażu instalacji. Kupujący przyjmuje do wiadomości że ustanowienie prawa użytkowania nastąpi w pierwszej umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu na nieruchomości. Ponadto Deweloper będzie miał prawo do czasu zakończenia sprzedaży wszystkich lokali realizowanych na nieruchomości nieodpłatnie zainstalować i utrzymywać na terenie nieruchomości tablice reklamowe Dewelopera o wymiarach i lokalizacji wg uznania Dewelopera.

-Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na zainstalowanie przez Dewelopera na nieruchomości opisanej w par.1 niniejszego aktu, w tym na dachu lub elewacji budynku podświetlanego napisu z nazwą Dewelopera lub inną i związku z tym wyraża zgodę na ustanowienie ograniczonego prawa bezpłatnego użytkowania dachu budynku lub elewacji w części zajętej pod opisaną instalację wraz z prawem poboru energii elektrycznej na potrzeby opisanej instalacji z obowiązkiem zwrotu kosztów pobranej energii, jak również prawo przechodu i dojazdu od nieruchomości celem dokonywania napraw, zmian czy demontażu instalacji. Kupujący przyjmuje do wiadomości że ustanowienie prawa użytkowania nastąpi w pierwszej umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu w opisaney wyżej inwestycji.

-Nabywca jest świadomy faktu, iż na opisaney w par. 1 niniejszego aktu nieruchomości Deweloper będzie miał prawo do czasu zakończenia sprzedaży wszystkich lokali realizowanych na osiedlu Wiśniowy Sad nieodpłatnie zainstalować i utrzymywać tablice reklamowe Dewelopera o wymiarach i lokalizacji wg jego uznania, mogą być tożsame z postanowieniem o treści:

Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce, będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń określonych w art. 12 ustawy, wpisanym do

rejestrze dnia 6 sierpnia 2012r. pod numerem **3533** na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 14 grudnia 2010r. (sygn. akt: XVII AmC 2051/09).

Sąd w wyżej przywołanym wyroku uznał, iż zakwestionowane postanowienie stanowi niedozwolone postanowienie umowne w świetle art. 385¹ §1 k.c. Wskazana klauzula wprowadza dla spółki nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników lokalu biurowego, przez co wyklucza zagwarantowane w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali prawo właściciela do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Sąd uznał, iż przedmiotowe postanowienie uniemożliwia konsumentom będącym właścicielami lokali wykonywanie praw właścicielskich wynikających z przepisów ustawy o własności lokali. Konsumentom zostaje z góry narzucony sposób zagospodarowania tej części nieruchomości poprzez rezygnację z ewentualnych zysków powstałych z tytułu eksploatacji, bez podejmowania decyzji w tym względzie. Tym samym na podstawie zaskarżonego postanowienia konsumenci mieliby zrezygnować ze swoich ustawowych uprawnień, którymi dysponować miałyby spółka przy jednoczesnym nieponoszeniu przez nią żadnych obciążeń ma rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

W związku z powyższym, uznać należy, że uprawdopodobnione zostało występowanie tożsamości pomiędzy porównywanymi klauzulami we wskazanym zakresie.

G)

W ocenie Prezesa UOKiK zapis, o którym mowa w pkt I.1.G sentencji niniejszej decyzji o treści:

W razie sporów w toku wykonywania tej Umowy strony będą dążyły do ich polubownego załatwienia, a gdy te dążenia nie doprowadzą do zawarcia ugody, spory będą podlegały Sądowi, właściwemu dla siedziby Dewelopera, może być tożsamy z postanowieniami o treści:

- **Wszelkie sprawy jakie mogą powstać w związku z realizacją umowy strony będą rozstrzygać w drodze negocjacji, a w przypadku niemożności osiągnięcia porozumienia przez Sąd miejscowo właściwy dla siedziby ZEORK S.A.,** wpisanym do rejestru dnia 1 marca 2005r. pod numerem **353** na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 18 października 2004r. (sygn. akt: XVII AmC 101/03),

- **Ewentualne spory wynikłe na tle wykonania umowy strony poddają rozstrzygnięciu Sądowi właściwemu miejscowo dla siedziby Pożyczkodawcy,** wpisanym do rejestru dnia 3 kwietnia 2006r. pod numerem **640** na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 12 stycznia 2006r. (sygn. akt: XVII AmC 22/05),

- **Sprawy sporne wynikłe z wykonania niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Banku,** wpisanym do rejestru dnia 11 kwietnia 2012r. pod numerem **3020** na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 9 kwietnia 2010r. (sygn. akt: XVII AmC 959/09),

Sąd w uzasadnieniu do powyższego wyroku (sygn. akt: XVII AmC 22/05) wskazał, iż postanowienie to stanowi niedozwolone postanowienie umowne w świetle art. 385¹ §1 k.c., gdyż kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami rażąco naruszając ich interesy oraz nie jest ono uzgadniane indywidualnie z konsumentami. Wyłączenie zasady właściwości ogólnej sądu może być dodatkową dolegliwością dla konsumentów powodującą np. stratę czasu na przejazd, utrudnienie życia codziennego oraz konieczność ponoszenia dodatkowych kosztów w celu obrony swoich interesów. Może to ponadto ujemnie wpływać na zachowanie konsumentów ograniczając lub nawet wyłączając

możliwość realizacji przysługujących im uprawnień. Jak zauważa Sąd, tego rodzaju postanowienie sprzeczne jest wprost z art. 385³ pkt 23 k.c., będąc odwzorowaniem wskazanej w nim klauzuli abuzywnej.

W związku z powyższym, uznać należy, że uprawdopodobnione zostało występowanie tożsamości porównywanych klauzul we wskazanym zakresie.

H)

W ocenie Prezesa UOKiK zapisy, o których mowa w pkt I.1.H sentencji niniejszej decyzji o treści:

Przekazanie lokalu Kupującemu i wydanie mu kluczy nastąpi po podpisaniu przez Strony protokołu przekazania lokalu i uregulowaniu wszelkich płatności Kupującego wobec Dewelopera, może być tożsamy z postanowieniem o treści:

- Przekazanie (Wydanie) Lokalu do prowadzenia prac wykończeniowych nastąpi w dacie określonej w zawiadomieniu, nie później niż w terminie określonym w Harmonogramie Budowy ("Dzień Przekazania Lokalu") na podstawie protokołu przekazania, nie wcześniej jednak niż do czasu uregulowania wszelkich należności względem Wykonawcy (...), wpisanym do rejestru dnia 30 października 2009r. pod numerem 1731 na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 31 sierpnia 2009r. (sygn. akt: XVII AmC 334/09).

Ponadto,

Sąd Okręgowy w uzasadnieniu do tego wyroku uznał, że postanowienie to stanowi niedozwolone postanowienie umowne w świetle art. 385¹ § 1 k.c. W ocenie Sądu treść przedmiotowego postanowienia nie została sformułowana w sposób jednoznaczny i jasny dla konsumenta w zakresie nałożonego na konsumenta obowiązku uregulowania „wszelkich należności” w celu skorzystania z przyznanego uprawnienia do wydania mu lokalu przez kontrahenta. Zastosowane przez pozwaną sformułowanie jest pojęciem o znaczeniu znacznie szerszym, aniżeli obowiązek zapłaty ceny za lokal. W konsekwencji, takie sformułowanie prowadzić może do dowolności interpretacyjnej treści umowy przez kontrahenta, co do tego co rozumie się przez zapłatę należności przez konsumenta z przedmiotowej umowy, a zwłaszcza czy zachodzi w jego ocenie przesłanka do wykonania przyjętego na siebie obowiązku wydania lokalu celem umożliwienia konsumentowi wykonania prac wykończeniowych. Takie nieprecyzyjne sformułowanie może zatem narazić konsumenta na niemożność oceny czy dokonane przez niego na podstawie zawartej umowy płatności na poczet ceny lokalu, kontrahent uzna za uregulowanie „wszelkich należności”. W konsekwencji niepewność co do możliwości uzyskania dostępu do mieszkania może powodować negatywne konsekwencje tak w aspekcie ekonomicznym jak i poczynionych planach życiowych konsumenta.

Biorąc pod uwagę powyższe analizy Sądu, uznać należy, że uprawdopodobnione zostało występowanie tożsamości pomiędzy porównywanymi klauzulami we wskazanym zakresie.

I)

Postanowienie, o którym mowa w pkt I.1.I niniejszej decyzji:

Pełnomocnik Dewelopera oraz nabywca zgodnie oświadczyli, że zobowiązują się zawrzeć umowę przenoszącą własność Lokalu z Dewelopera na Nabywcę najpóźniej w terminie do dnia 30 września 2013/ 31 marca 2013r. pod warunkiem uregulowania przez Nabywcę wszelkich wynikających z niniejszej umowy zobowiązań wobec Dewelopera, może być tożsamy z postanowieniami wpisanymi do rejestru w brzmieniu:

- Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży konkretnego lokalu mieszkalnego jest wywiązanie się przez stronę zobowiązaną do kupna z wszelkich

zobowiązań finansowych zgodnie z niniejszą umową, a w szczególności wpłacenie na rachunek bankowy Spółki całej ceny tego lokalu mieszkalnego, wpisanym do rejestru dnia 30 sierpnia 2012r. pod numerem **3664** na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 27 grudnia 2011r. (sygn. akt: XVII AmC 75/11),

- Przekazanie (wydanie) lokalu do prowadzenia prac wykończeniowych nastąpi w dacie określonej w zawiadomieniu, nie później niż w terminie określonym w Harmonogramie Budowy (Dzień Przekazania Lokalu) na podstawie protokołu Przekazania, nie wcześniej jednak niż do czasu uregulowania wszelkich należności względem wykonawcy, wpisanym do rejestru dnia 30 października 2009r. pod numerem **1731** na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 31 sierpnia 2009r. (sygn. akt: XVII AmC 334/09).

Sąd w uzasadnieniu do powyższego wyroku (sygn. akt: XVII AmC 334/09) wskazał, iż postanowienie to stanowi niedozwolone postanowienie umowne w świetle art. 385¹ §1 k.c. W ocenie Sądu treść przedmiotowego postanowienia nie została sformułowana w sposób jednoznaczny i jasny dla konsumenta w zakresie nałożonego na konsumenta obowiązku uregulowania „wszelkich należności” w celu skorzystania z przyznanego uprawnienia do wydania mu lokalu przez kontrahenta. Zastosowane przez pozwaną sformułowanie jest pojęciem o znaczeniu znacznie szerszym, aniżeli obowiązek zapłaty ceny za lokal. W konsekwencji, takie sformułowanie prowadzić może do dowolności interpretacyjnej treści umowy przez kontrahenta, co do tego co rozumie się przez zapłatę należności przez konsumenta z przedmiotowej umowy, a zwłaszcza czy zachodzi w jego ocenie przesłanka do wykonania przyjętego na siebie obowiązku wydania lokalu celem umożliwienia konsumentowi wykonania prac wykończeniowych. Takie nieprecyzyjne sformułowanie może zatem narazić konsumenta na niemożność oceny czy dokonane przez niego na podstawie zawartej umowy płatności na poczet ceny lokalu, kontrahent uzna za uregulowanie „wszelkich należności”. W konsekwencji niepewność co do możliwości uzyskania dostępu do mieszkania może powodować negatywne konsekwencje tak w aspekcie ekonomicznym jak i poczynionych planach życiowych konsumenta.

Biorąc pod uwagę powyższe analizy Sądu, uznać należy, że uprawdopodobnione zostało występowanie tożsamości porównywanych klauzul we wskazanym zakresie.

J)

W ocenie Prezesa UOKiK zapis, o którym mowa w pkt I.1.J sentencji niniejszej decyzji o treści:

Deweloper uprawniony jest do dokonywania zmian oraz uszczegóławiania rozwiązań przyjętych zatwierdzoną dokumentacją projektową, o której mowa powyżej, jak również do dokonywania zmian opracowanej dokumentacji projektowej budynku, w którym lokal będzie się znajdować, w tym do zastosowania materiałów zamiennych nie gorszej jakości, o ile zmiany te nie wpłyną na obniżenie funkcjonalności budynku i Lokalu ani nie obniżą ich standardu wykończenia. Deweloper zastrzega sobie prawo do zmian konstrukcji i parametrów budynku i Lokalu, jeśli zmiany te będą wymagane obowiązującymi przepisami prawa lub obowiązek ich zastosowania będzie wynikać z ostatecznych decyzji organów administracyjnych lub będą wynikać z parametrów technicznych zawartych w projektach wykonawczych, na co Nabywca wyraża zgodę, może być tożsamy z postanowieniem o treści:

§ 4 pkt 5 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” strony ustalają, że realizator uprawniony jest do dokonywania zmian w przedłożonym projekcie architektonicznym o ile okażą się one konieczne ze względu na realizację podmiotowej inwestycji, jeżeli wspomniane zmiany nie spowodują istotnego obniżenia standardu wykończenia inwestycji opisanego

w § 2 pkt 3", wpisanym do rejestru dnia 8 sierpnia 2011r. pod numerem 2475 na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 30 marca 2009r. (sygn. akt: XVII AmC 124/07).

Sąd Okręgowy w uzasadnieniu do tego wyroku uznał, że postanowienie to stanowi niedozwolone postanowienie umowne w świetle art. 385¹ § 1 k.c. W ocenie Sądu treść przedmiotowego postanowienia została sformułowana w sposób, który daje prawo wyłącznie pozwanej do jednostronnej zmiany dokumentacji projektowej (po zawarciu umowy), tj. do istotnych zmian dotyczących lokalu mieszkalnego co narusza podstawowe zasady stosunku zobowiązaniowego, kłóci się z dobrymi obyczajami i jest rażąco niekorzystna dla konsumenta. Konsument w rzeczywistości nie ma realnego wpływu na dokonywane zmiany inwestycyjno -budowlanych. Pozwana powołując się jedynie na konieczność ze względu na realizację przedmiotowej inwestycji, może dokonywać wszelkich zmian, z zastrzeżeniem jedynie, że nie spowodują istotnego obniżenia standardu wykończenia inwestycji. Zatem konsumentowi może zostać przedstawiony do odbioru lokal pozbawiony cech, które skłoniły go do zakupu tego konkretnego mieszkania, np. lokal o zupełnie innym rozkładzie pomieszczeń, bądź innym usytuowaniu, co więcej o obniżonym standardzie wykończenia, jednakże wedle oceny pozwanej nie istotnym. Takie ukształtowanie wzajemnych praw i obowiązków jest w ocenie Sądu sprzeczne z dobrymi obyczajami.

Konkludując, uznać należy, że uprawdopodobnione zostało występowanie tożsamości pomiędzy porównywanymi klauzulami we wskazanym zakresie.

K)

W ocenie Prezesa UOKiK zapis, o którym mowa w pkt I.1.K sentencji niniejszej decyzji o treści:

Strony postanawiają, że zdarzenie siły wyższej oznacza – ujawnione w dzienniku budowy – zdarzenie mające charakter nadzwyczajny, zewnętrzne, niemożliwe do zapobieżenia lub skutecznego przeciwdziałania, którego przy zachowaniu należytej staranności nie dało się przewidzieć na etapie projektowania inwestycji, które opóźnia lub uniemożliwia wykonanie zobowiązań wynikających z niniejszej umowy (na przykład: wojna, zamieszki, akty władzy publicznej związane z wprowadzeniem stanu nadzwyczajnego, katastrofy naturalne i przyrodnicze, katastrofa budowlana, w wyniku której powstało zagrożenie życia lub zdrowia ludzkiego, może być tożsamy z postanowieniami o treści:

- Powyższych postanowień regulaminu nie stosuje się i wszelka odpowiedzialność Usługodawcy z tytułu świadczenia Usług jest wyłączona w przypadku wystąpienia siły wyższej. Przez siłę wyższą rozumie się zdarzenia nagle, których Usługodawca nie mógł przewidzieć ani którym nie mógł przeciwdziałać, a które uniemożliwiają wykonywanie Usług przez Usługodawcę, wpisanym do rejestru dnia 14 czerwca 2013r. pod numerem 4882 na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 12 marca 2013r. (sygn. akt: XVII AmC 2113/12),

- Pod pojęciem siły wyższej należy rozumieć między innymi wszelkie katastrofy i kataklizmy, strajki, blokady dróg, warunki pogodowe uniemożliwiające przemieszczenie lub inne, nieprzewidziane, niezależne od (...) Sp. z o.o. zdarzenia, wpisanym do rejestru dnia 22 lutego 2011r. pod numerem 2187 na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 23 sierpnia 2010r. (sygn. akt: XVII AmC 1277/09).

Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wyroku (XVII AmC 1277/09) wskazał, że kodeks cywilny nie określa pojęcia siły wyższej i nie podaje właściwych kryteriów niezbędnych do oceny pewnych okoliczności jako siły wyższej, tj. okoliczności odróżniających ją od

zwykłego przypadku, chociaż posługuje się tym pojęciem w swych przepisach. W piśmiennictwie i orzecznictwie sądowym jest ustalone stanowisko, że za siłę wyższą uznaje się zdarzenie z zewnątrz pochodzące, którego nie można przewidzieć ani jemu zapobiec środkami zwykłymi lub zabezpieczyć się przed nim. Przy czym zdarzenie musi być zewnętrzne w znaczeniu funkcjonalnym i fizycznym a niemożliwość przewidzenia zdarzenia podlega ocenie na tle okoliczności konkretnego wypadku. Przedsiębiorca ustalając to pojęcie na potrzeby świadczonych usług w sposób niezgodny z obowiązującymi porządkiem prawnym rozszerzył zakres tego pojęcia, tym samym powodując ograniczenie swojej odpowiedzialności za opóźnienie lub zwrot przesyłki. Zakwestionowane postanowienie ukształtowane zostało z naruszeniem równowagi kontraktowej na niekorzyść konsumenta, umożliwiając pozwanemu zwolnienie się od odpowiedzialności za nienależyte wykonanie lub niewykonanie usługi w przypadku wystąpienia takich okoliczności jak blokady dróg, strajki, powołane w zakwestionowanym postanowieniu jako zdarzenia o charakterze siły wyższej.

W związku z powyższym, Prezes UOKiK biorąc pod uwagę rozważania Sądu w przedmiocie istoty siły wyższej, badając postanowienie, o którym mowa w pkt I.1.k. uznał, iż w omawianej sytuacji przedsiębiorca również definiuje na swoje potrzeby pojęcie siły wyższej, rozszerzając jego zakres, m. in., o sytuacje związane z katastrofą budowlaną. Ponadto, przedsiębiorca posługując się sformułowaniem „na przykład”, tworzy otwarty katalog okoliczności mających charakter siły wyższej, których zaistnienie będzie mogło spowodować wyłączenie odpowiedzialności przedsiębiorcy.

Biorąc pod uwagę powyższe, uznać należy, że uprawdopodobnione zostało występowanie tożsamości porównywanych klauzul we wskazanym zakresie.

L)

Prezesa UOKiK stwierdził, iż zapis, o którym mowa w pkt I.1.L sentencji niniejszej decyzji o treści:

Koszty eksploatacji przedmiotu umowy, to jest lokalu i komórki oraz prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego ponosi Nabywca od dnia odbioru lokalu. Obejmuje to również koszty związane z administracją i utrzymaniem urządzeń wspólnych dla budynku wraz z działką pod budynkiem, koszty związane z utrzymaniem części wspólnych, koszty utrzymania i konserwacji wjazdu na nieruchomości oraz infrastruktury technicznej, jak również ubezpieczenie, podatki oraz inne opłaty publiczno-prawne, może być tożsamy z postanowieniem o treści:

§ 5 ust. 20 - Kupujący zobowiązują się od Dnia Odbioru Przedmiotów Umów w tym od wydania zastępczego w przypadku wskazanym powyżej, do ponoszenia kosztów zarządu Nieruchomością Wspólną, przypadającą na części wspólne Budynku, w szczególności: wydatków na remonty i bieżącą konserwację, opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, itp. w części dotyczącej Nieruchomości Wspólnej, opłat za windę, ubezpieczenia, opłat z tytułu użytkowania wieczystego, podatków i innych danin publiczno-prawnych, wydatków na utrzymanie porządku i czystości, kosztów ochrony budynku i recepcji, kosztów działania zarządcy i administratora budynku itp. oraz kosztów eksploatacyjnych dotyczących Przedmiotów Umów, w tym w szczególności opłat za dostawy mediów i usuwanie nieczystości. Począwszy od Dnia Odbioru, Kupujący ponoszą również ryzyko uszkodzenia Przedmiotów Umów, wpisanym do rejestru dnia 25 kwietnia 2013r. pod numerem 4549 na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 30 września 2011r. (sygn. akt: XVII AmC 3876/10).

Sąd Okręgowy w uzasadnieniu do tego wyroku uznał, że postanowienie to stanowi niedozwolone postanowienie umowne w świetle art. 385¹ § 1 k.c. W ocenie Sądu, poprzez

zapis o powyższej treści pozwany przerzucił na konsumentów obowiązek ponoszenia pewnych kosztów bez istnienia podstawy prawnej np. opłat z tytułu użytkowania wieczystego czy podatków w sytuacji, gdy konsument nie jest ani właścicielem ani użytkownikiem wieczystym nieruchomości wspólnej. Przykładowo wskazać należy, że zgodnie z art. 238 k.c. obowiązek uiszczania opłaty rocznej spoczywa na użytkowniku wieczystym, którym w realiach niniejszej sprawy jest pozwany. Jak zaznaczył Sąd, jest to sprzeczne z dobrymi obyczajami, narusza równowagę stron na niekorzyść konsumenta a także rażąco narusza jego interesy, w tym przypadku głównie ekonomiczne. Konsument, na podstawie powyższej klauzuli jest bowiem zobowiązany ponieść koszty, których nie musiałby uiszczać na podstawie przepisów prawa, w ten sposób uszczuplony zostaje jego majątek.

Biorąc pod uwagę powyższe analizy Sądu, uznać należy, że uprawdopodobnione zostało występowanie tożsamości porównywanych klauzul we wskazanym zakresie.

Ad 2.

W świetle przepisu art. 24 ust.1 uokik zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy (art. 24 ust.2 uokik).

We wzorcu umowy Spółka zawarła postanowienia w brzmieniu:

W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera z przyczyn określonych w par.5 ust.4. (tj. za brak zapłaty) Deweloperowi przysługuje uprawnienie do naliczenia kary umownej w wysokości 3% wartości umowy określonej w par.4 ust.1.

W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera z przyczyn wymienionych w pkt 1 i 2 ustępu 1 powyżej (dop. Autora: tj. pkt 1. dotyczy niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub określ. wysokości) Nabywca zapłaci na rzecz Dewelopera karę umowną w wysokości 3% ceny określonej w par.2 ust.4 niniejszego aktu,

Zgodnie zaś z art. 483 § 1 kodeksu cywilnego kara umowna może być zastrzeżona w umowie wyłącznie na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego. Dlatego postanowienia kontraktu łączące obowiązek zapłaty kary umownej z brakiem lub nieterminowym spełnieniem świadczenia pieniężnego powinny być traktowane jako poczynione *contra legem*, wobec czego takie postanowienie umowne jest z mocy art. 58 § 1 bezwzględnie nieważne.⁵ Należy stwierdzić, iż o ile dozwolonym jest oraz mieści się w dyspozycji art. 483 § 1 k.c. umieszczanie w umowie zapisów dotyczących kary umownej w przypadku odstąpienia od umowy przez stronę, o tyle nie jest dopuszczalne ustanawianie kar umownych w przypadkach braku terminowych zapłat.

Pamiętać bowiem należy, iż ocena skuteczności zastrzeżenia kary umownej na wypadek odstąpienia od umowy nie może być oderwana od oceny, na czym polegało niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. W konsekwencji, nie można domagać się zapłaty kary umownej, jeżeli została zastrzeżona na wypadek niewykonania zobowiązania pieniężnego.⁶

Na poparcie powyższego przywołać należy stanowisko Sądu Najwyższego, który w wyroku z dnia 7 lutego 2007r. stwierdził, iż brak jest podstaw do domagania się zasądzenia kary umownej zastrzeżonej na wypadek odstąpienia od umowy, jeżeli podstawę do odstąpienia od umowy stanowiło niewykonanie zobowiązania pieniężnego (sygn. akt: III CSK 288/06).

⁵ A. Rzetecka – Gil, *Komentarz do art. 483 Kodeksu cywilnego*, Lex online 2011;

⁶ A. Olejniczak, *Komentarz do art. 494 kodeksu cywilnego*;

Ponadto, z badanych wzorców umownych wynika, iż przedsiębiorca, oprócz ustalenia w/w kar umownych, zastrzegł sobie także prawo do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia. Spółka przewiduje zatem kumulatywne pobieranie od nabywcy lokalu odsetek ustawowych za opóźnienie oraz w/w kary umownej. Tym bardziej więc można uznać przypadek powyższego zastosowania kary umownej za rażąco i godzący w ekonomiczne interesy konsumentów.

W związku z powyższym, w ocenie Prezesa UOKiK za uprawdopodobnioną należy uznać bezprawność kwestionowanego zapisu.

Jak już wcześniej wspomniano, zgodnie ze stanowiskiem doktryny uprawdopodobnienie (*semiplena probatio*), pojmowane jako środek zastępczy dowodu w ścisłym znaczeniu, niedający pewności, ale wyłącznie prawdopodobieństwo twierdzenia o jakimś fakcie, stanowi odstępstwo od ogólnej reguły dowodzenia twierdzonych faktów na korzyść tej strony, której ustawa zezwala w określonym wypadku na uprawdopodobnienie faktu, na który się powołuje, zamiast udowadniania go. Jest to środek zwolniony z formalizmu zwykłego postępowania dowodowego mający na celu przyspieszenie postępowania w sprawie.⁷ Mając w szczególności tę okoliczność na uwadze, Prezes UOKiK, w konsekwencji przyjęcia zobowiązania przedsiębiorcy, zastosował przepis art. 243 *kpc* w zw. z art. 84 *uokik* stanowiący, iż *zachowanie szczegółowych przepisów o postępowaniu dowodowym nie jest konieczne, ilekroć ustawa przewiduje uprawdopodobnienie zamiast dowodu*.

W przypadku uprawdopodobnienia bezprawności organ dokonuje zatem jedynie pobieżnej analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, co w niniejszej sprawie przejawiało się w przytoczeniu wstępnych ustaleń i ocen prawnych zarzutów poczynionych przy wszczęciu niniejszego postępowania w sprawie podejrzenia naruszenia przez Jankowski Pulchny zbiorowych interesów konsumentów, bez potrzeby dogłębnego i wnikliwego przeprowadzania postępowania dowodowego.

Ad b. Uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów sformułowała definicję negatywną pojęcia zbiorowego interesu konsumentów, stwierdzając w art. 24 ust. 3 *uokik*, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. W świetle art. 1 ust. 1 *uokik* należy przyjąć, że ze zbiorowymi interesami konsumentów mamy do czynienia wówczas, gdy działania przedsiębiorcy są powszechne i mogą dotknąć każdego potencjalnego konsumenta będącego kontrahentem przedsiębiorcy. Przedmiotem ochrony nie są zatem interesy indywidualnego konsumenta lub grupy indywidualnych konsumentów, ale wszystkich – aktualnych lub potencjalnych klientów – traktowanych jako grupa uczestników rynku zasługująca na szczególną ochronę (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 10 lipca 2008r., sygn. akt: VI ACa 306/08)⁸.

Stanowisko to potwierdzone zostało również w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 września 2003 r. (sygn. akt: I CKN 504/01) stwierdził, iż: *nie jest zasadne uznawanie, że postępowanie z tytułu naruszenia ustawy antymonopolowej można wszczynać tylko wtedy, gdy zagrożone są interesy wielu odbiorców, a nie jest to możliwe w sytuacji, gdy pokrzywdzonym jest tylko jeden konsument. Wydawane orzeczenie ma*

⁷ T. Demendecki, Komentarz do art.243 Kodeksu postępowania cywilnego, Lex online 2012;

⁸ D. Miąsik [w:] T. Skoczny (red.), *Ustawa (...)*, op. cit., s. 962;

bowiem wymiar znacznie szerszy, pełni także funkcję prewencyjną, służy bowiem ochronie także nieograniczonej liczby potencjalnych konsumentów.

W ocenie Prezesa UOKiK, praktyki zarzucane Spółce mogły zatem dotyczyć wszystkich potencjalnych konsumentów, którzy chcieliby zawrzeć m. in. umowę o wybudowanie i przeniesienie własności lokalu ze Spółką. Zatem stroną tej umowy mogli być zarówno wszyscy aktualni, jak i wszyscy przyszli, potencjalni nabywcy. Oznacza to *de facto*, że za uprawdopodobniony należy uznać fakt, że przedmiotowe praktyki mogą dotyczyć nieokreślonego z góry kręgu adresatów, a zatem mogły naruszać zbiorowe interesy konsumentów.

Na poparcie powyższego należy przytoczyć pogląd, jaki zaprezentował Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z 13 stycznia 2009r., zgodnie z którym ***jeżeli potencjalną daną praktyką przedsiębiorcy może być dotknięty każdy konsument w analogicznych okolicznościach, to ma miejsce naruszenie zbiorowych interesów (sygn. akt: XVII Ama 26/08)***. Tak więc, w rozpatrywanym stanie faktycznym, działania Spółki nie dotyczyły interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz uprawdopodobniono, że mogły wpływać niekorzystnie na interesy potencjalnie nieokreślonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej, licznej grupy ewentualnych kontrahentów przedsiębiorcy.

Ad c. Złożenie zobowiązania przez przedsiębiorcę

Oprócz uprawdopodobnienia wyżej omówionych przesłanek, warunkiem pozwalającym na wydanie decyzji zobowiązującej przez Prezesa UOKiK jest zobowiązanie się przez przedsiębiorcę do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom. Zobowiązanie przedsiębiorcy stanowi jednostronny akt woli, który w sytuacji wydania decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 *uokik* staje się obowiązkiem prawnym.⁹

Zobowiązanie może polegać na podjęciu działania bądź zaniechania, w zależności od tego, jaka postać zachowania przedsiębiorcy będzie niezbędna do zabezpieczenia interesów konsumentów.

W przedmiotowej sprawie, Jankowski Pulchny zobowiązała się w terminie 1 miesiąca od przyjęcia niniejszego zobowiązania, wystosować do każdego z nabywców lokali w inwestycji *Wiśniowy Sad* propozycję zawarcia aneksu do umowy (zawartej na podstawie następujących wzorców: Umowa Nr 00/2013/E38 Zobowiązanie do sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego w ramach realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie, dzielnica Białołęka, Umowa nr 00/2013 Zobowiązanie do sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego w ramach realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie, dzielnica Białołęka, Umowa nr 00/2013 zobowiązanie do sprzedaży domu jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej w ramach realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie, dzielnica Białołęka, Umowa nr 00/2012 Zobowiązanie do sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego w ramach realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie, dzielnica Białołęka, Umowa rezerwacyjna nr 00/2012 lokalu mieszkalnego numer 00 zlokalizowanego w budynku przy ul. Wiśniowy Sad 38 w Warszawie, wzór umowy deweloperskiej WS II (2012), umowa deweloperska (2012)), którym to aneksem wykreślone zostaną klauzule wynikające z postanowienia Nr RBG-287/2013 (a więc wszystkie zapisy,

⁹ M.Sieradzka [w:] K.Kohutek, M.Sieradzka, *Ustawa (...)*, op.cit., s. 681-682;

o których mowa w pkt I.1 i I.2 sentencji decyzji) i na żądanie Prezesa UOKiK przedłożyć dowody nadania tych oświadczeń.

Wobec powyższego stwierdzić należy, iż przesłanka złożenia przez przedsiębiorcę wniosku o wydanie decyzji w trybie art. 28 *uokik* została spełniona.

Ad d. Uznanie przez Prezesa UOKiK za celowe nałożenie obowiązku wykonania przedłożonych przez przedsiębiorcę zobowiązań

Wobec faktu złożenia przez Spółkę stosownego zobowiązania a także zakończenia procesu inwestycyjnego „Wiśniowy Sad”, Prezes UOKiK uznał za zasadne przyjęcie zobowiązania w zakresie, w jakim dotyczy ono wystosowania propozycji zawarcia aneksów z konsumentami, którzy zawarli ze Spółką umowy na podstawie następujących wzorców: Umowa Nr 00/2013/E38 Zobowiązanie do sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego w ramach realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie, dzielnica Białołęka, Umowa nr 00/2013 Zobowiązanie do sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego w ramach realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie, dzielnica Białołęka, Umowa nr 00/2013 zobowiązanie do sprzedaży domu jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej w ramach realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie, dzielnica Białołęka, Umowa nr 00/2012 Zobowiązanie do sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego w ramach realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie, dzielnica Białołęka, Umowa rezerwacyjna nr 00/2012 lokalu mieszkalnego numer 00 zlokalizowanego w budynku przy ul. Wiśniowy Sad 38 w Warszawie, wzór umowy deweloperskiej WS II (2012), umowa deweloperska (2012), którym to aneksem zostaną wykreślone klauzule niedozwolone, o których mowa w pkt I sentencji niniejszej decyzji.

Wykreślenie kwestionowanych zapisów spowoduje usunięcie trwających skutków naruszeń, a zatem doprowadzi do całkowitego wyeliminowania takich naruszeń wobec konsumentów. Przyjęcie zobowiązania jednocześnie pozwoliło na skrócenie przebiegu postępowania dowodowego. Stąd wniosek o wydanie decyzji zobowiązującej należało uwzględnić.

Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie I sentencji decyzji.

Ad II. Obowiązek składania informacji o stopniu realizacji zobowiązania

Stosownie do art. 28 ust. 3 *uokik* elementem obligatoryjnym decyzji zobowiązującej jest nałożenie przez Prezesa UOKiK obowiązku składania w terminie wyznaczonym przez organ ochrony konsumentów informacji o stopniu realizacji zobowiązań, m.in. w formie sprawozdania z wykonania nałożonego zobowiązania. Nałożenie zaś obowiązku sprawozdawczego zwalnia Prezesa UOKiK z konieczności monitorowania zachowań przedsiębiorcy¹⁰, a pozwala skoncentrować się na efekcie końcowym realizacji zobowiązań, jakim jest sprawozdanie.

Jankowski Pulchny powinna zatem **w terminie do 31 grudnia 2014r.** przedłożyć Prezesowi UOKiK poświadczony kserokopie ofert podpisania aneksów skierowane do

¹⁰ D. Miąsik, [w:] T. Skoczny (red.), *Ustawa(...)*, op. cit., s.1055.

wszystkich konsumentów, z którymi zostały zawarte umowy na podstawie w/w wzorców zawierających kwestionowane postanowienia umowne (wraz z potwierdzeniem ich nadania). Jednocześnie, Spółka winna dopełnić pozostałych obowiązków sprawozdawczych, które zostały wymienione w pkt II sentencji decyzji.

Wyznaczony na złożenie sprawozdania termin do 31 grudnia 2014 roku jest terminem odpowiednim, wystarczającym do wykonania nałożonego obowiązku.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w punkcie II sentencji decyzji.

Jednocześnie poucza się, że na podstawie art. 81 ust. 1 *uokik* w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c. **od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie** do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **za pośrednictwem** Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Bydgoszczy w terminie **dwutygodniowym** od dnia jej doręczenia.

*Z up. Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury w Bydgoszczy
Piotr Adamczewski*

Otrzymują:

1. Jankowski Pulchny Sp. z o.o. - Wiśniowy Sad Sp. komandytowa
ul. Białolecka 259
03 – 253 Warszawa
2. a/a.