



**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 9 stycznia 2015r.

Znak sprawy: RBG-61-51/13/AS

**DECYZJA nr RBG – 1/2015**

**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 **Novdom Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu**

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów –

**po uprawdopodobnieniu** stosowania przez **Novdom Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu** praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na:

1. stosowaniu we wzorcach umownych umowa deweloperska „OSIEDLE TĘCZOWA III”, umowa deweloperska „OSIEDLE WITOSA APARTMENTS”, umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz umowa przedwstępna udziału w lokalu niemieszkalnym „Osiedle Villa Solaris” (5a), umowa przedwstępna sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym „Osiedle Villa Solaris” (5b), umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego „Osiedle Villa Solaris” (5c), umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego „Osiedle Villa Natura” (6), umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego „Osiedle Tęczowa II (7), umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku A umowa „Osiedle Villa Solaris” (8a), umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku B umowa „Osiedle Villa Solaris” (8b), umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku B i udziału w hali garażowej / miejsce postojowe „Osiedle Villa Solaris” (8c), umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego „Osiedle Villa Natura” (9a), umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego „Osiedle Villa Natura” (9b), umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego „Osiedle Tęczowa II (10), umowa zobowiązująca do wybudowania i sprzedaży miejsca postojowego „Osiedle Witosa Apartments” (11), umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego „Osiedle Villa Nova II” (12), postanowień umowy wpisanych – na podstawie art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964r. *Kodeks postępowania cywilnego* – do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone w brzmieniu:

- a) **Strona Kupująca oświadcza, że wyraża zgodę na nieodpłatne zamieszczenie przez Sprzedającego logo NOVDOM Sp. z o. o. na elewacji Budynku, w którym znajdować się będzie lokal stanowiący przedmiot niniejszego aktu notarialnego, przez czas nieoznaczony, poprzez ustanowienie prawa nieodpłatnego użytkowania na tej nieruchomości na czas nieoznaczony, przy czym zobowiązuje się także powtórzyć powyższą zgodę w umowie przyrzeczonej;**

**Spółce NOVDOM przysługiwać będzie przez czas nieoznaczony uprawnienie do nieodpłatnego utrzymania na terenie nieruchomości baneru reklamowego spółki NOVDOM, usytuowanego w północno-wschodniej części działki oznaczonej numerem 41/4;**

- b) **Pełnomocnik Spółki oraz Strona Kupująca oświadczyły, że postanawiają, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie do dnia 30 kwietnia 2014r. pod warunkiem dokonania przez Kupującego wszelkich zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej Umowy;**

**Sprzedający oraz Kupujący zobowiązują się (...) do zawarcia umowy sprzedaży udziału (...) pod warunkiem dokonania przez Kupującego wszystkich wymagalnych płatności ceny miejsca postojowego;**

**Umowa przyrzeczona zostanie zawarta do ...2013r. pod warunkiem uregulowania przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z tejże umowy;**

- c) **Wszelkie opłaty związane z zawarciem Umowy przyrzeczonej, tj. takse notarialną, opłaty sądowe, podatki, oraz koszty wydania odpisów aktu notarialnego ponosić będzie w całości Kupujący;**
- d) **Koszty i opłaty związane z umową przyrzoną i Umową sprzedaży, w szczególności: takse notarialną, opłaty sądowe, podatki, koszty wypisów z aktów notarialnych w tym po jednym egzemplarzu dla Sprzedającego, opłatę za założenie księgi wieczystej dla prawa odrębnej własności Lokalu i wpisania w niej praw Kupującego, zobowiązuje się ponieść Kupujący w całości;**
- e) **Strony umowy uznają za dopuszczoną niniejszą Umową różnicę w powierzchni lokalu +/- 3% w stosunku do powierzchni podanej w par.3 ust.1 umowy. Zmiany powierzchni w tym zakresie nie stanowią zmiany przedmiotu umowy. Zmiana powierzchni +/-3% (...) nie stanowi podstawy do zmiany ceny przedmiotu umowy;**

**W przypadku, gdy ostateczna powierzchnia lokalu (...) przekroczy dopuszczoną przez Strony tolerancję +/- 3%, to każda ze stron umowy jest uprawniona do żądania odpowiedniego podniesienia lub obniżenia ceny lokalu o kwotę stanowiącą iloczyn ceny jednego metra kwadratowego lokalu i powierzchni, o którą zmienił się lokal;**

- f) **Strona Sprzedająca zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian w projekcie budowlanym oraz zmiany materiałów i rozwiązań technologicznych budynku i przedmiotu umowy, na równorzędne lub lepsze, a także zastosowania zamiennych rozwiązań dotyczących instalacji od wskazanych w projekcie budowlanym na równorzędne lub lepsze z zastrzeżeniem, że w przypadku gdy wskutek powyższych zmian nastąpiłaby zmiana istotnych cech przedmiotu umowy, wówczas Strona Sprzedająca jest zobowiązana zawiadomić Stronę Kupującą o zakresie planowanych zmian w projekcie w terminie 14 dni od podjęcia decyzji o zmianach. W przypadku zmian, które nie pogarszają przedmiotu umowy, Strona Kupująca nie jest uprawniona do odstąpienia od niniejszej umowy;**

**Sprzedający zastrzega sobie prawo do dokonania jednostronnie zmian w położeniu instalacji w budynku lub Lokalu Mieszkalnym, tylko w przypadku, gdy wymagać tego będą względy techniczne z tym zastrzeżeniem, że zmiany te nie będą miały wpływu na pogorszenie jakości Lokalu Mieszkalnego (tj. zachowany zostanie standard wskazany w pkt 1);**

- g) **Strona Kupująca bez zgody Strony Sprzedającej wyrażonej na piśmie, nie może przenieść swoich praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie;**

**Strona Kupująca ma prawo do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie za uprzednią zgodą i na warunkach określonych przez Stronę Sprzedającą na piśmie;**

- h) **W przypadku niewykonania tego obowiązku przesyłka zaadresowana i wysłana na adres podany w niniejszym akcie notarialnym będzie traktowana ze skutkiem doręczenia ze wszystkimi tego konsekwencjami;**
- i) **Strony postanawiają, że umowę przyrzeczoną, zawrą we wskazanej przez Sprzedającego Kancelarii Notarialnej, w terminie do dnia ... 2013r., pod warunkiem uregulowania przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej Umowy;**
- j) **Strona Kupująca zobowiązuje się w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu udzielić Sprzedającemu pełnomocnictwa do podpisania w imieniu kupującego umowy sprzedaży udziału w lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne (...). Zgodnie z treścią tego pełnomocnictwa Sprzedający będzie mógł być drugą stroną umowy sprzedaży;**
- k) **Kupujący udzielają Spółce Novdom pełnomocnictwa do udzielania dalszych pełnomocnictw w powyższym zakresie osobom fizycznym lub osobom prawnym;**
- l) **Kupujący udzielają Spółce Novdom pełnomocnictwa do reprezentowania mocodawców przed osobami fizycznymi, organami osób prawnych, urzędami, organami administracji rządowej i samorządowej, instytucjami, dostawcami mediów, do składania w imieniu mocodawców wszelkich podań, pism, wniosków,**

podpisywania dokumentów, umów w formie prawem przewidzianej oraz dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych, jakie okażą się niezbędne do wykonania celów niniejszego pełnomocnictwa;

Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę oraz udziela Spółce pełnomocnictwa do reprezentowania mocodawcy wobec wszelkich urzędów administracji, rządowej i samorządowej, sądów, osób fizycznych i osób prawnych, w zakresie wyznaczonym granicami niniejszego pełnomocnictwa;

- m) Kupujący oświadczają, że zrzekają się prawa odwołania pełnomocnictwa oraz, że pełnomocnictwo nie wygasa na wypadek śmierci Kupujących;
- n) Kupujący przejmują na siebie odpowiedzialność za to, że osoba, z którą ewentualnie zawrą w przyszłości umowę zbycia przedmiotów objętych niniejszym aktem- udzieli Spółce NOVDOM pełnomocnictwa w takim zakresie, jak to wynika z postanowień niniejszego paragrafu oraz zobowiąże się w tej umowie w taki sam sposób i w takim zakresie, jak to wynika z wyżej opisanych postanowień;
- o) Strona Kupująca oświadczyła, że pełnomocnik może: ustanawiać dalszych pełnomocników, może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonywać będzie w imieniu mocodawcy, jak również reprezentować drugą stronę czynności, do której został upoważniony,

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 umowy *umowa deweloperska Osiedle Tęczowa III (akt notarialny)* i *umowa deweloperska Osiedle Witosza Apartments (akt notarialny)* postanowienia w brzmieniu:

a) Jeżeli Kupujący nie stawi się w wyznaczonym terminie zawarcia umowy przyrzeczonej oraz nie usprawiedliwi swojej nieobecności, to Sprzedający wystosuje do Kupującego wezwanie, w terminie nie krótszym niż 60 dni od dnia pierwszego wyznaczonego terminu, w którym wyznaczy nowy termin zawarcia umowy przyrzeczonej z zagrożeniem, że w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego dodatkowego terminu i nieobecności Kupującego na spotkaniu u notariusza w celu zawarcia umowy przyrzeczonej, będzie uprawniony do odstąpienia od umowy. Po bezskutecznym upływie dodatkowego wyznaczonego terminu, Sprzedający ma prawo złożyć oświadczenie o odstąpieniu od niniejszej Umowy w terminie 6 miesięcy i ma prawo zatrzymać kwotę wpłaconego zadatku, chyba że niestawienie się Kupującego było spowodowane działaniem siły wyższej i /albo uprzedził on Sprzedającego o swojej nieobecności przynajmniej na jeden dzień przed planowanym spotkaniem i strony ustaliły inny termin zawarcia umowy, co może stanowić naruszenie przepisu art. 29 ust. 5 ustawy z dnia 16 września 2011r. *o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego* (Dz. U. Nr 232, poz. 1377),

**b) Ewentualne zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności, co może stanowić naruszenie art. 73 §2 w zw. z art. 77 §1 k. c. w zw. z art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,**

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 Novdom Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu do:**

1. wysłania wszystkim konsumentom, z którymi zawarto umowy na podstawie wzorców umownych (umowa deweloperska „OSIEDLE TĘCZOWA III”, umowa deweloperska „OSIEDLE WITOSA APARTMENTS”, umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz umowa przedwstępna udziału w lokalu niemieszkalnym „Osiedle Villa Solaris” (5a), umowa przedwstępna sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym „Osiedle Villa Solaris” (5b), umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego „Osiedle Villa Solaris” (5c), umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego „Osiedle Villa Natura” (6), umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego „Osiedle Tęczowa II (7), umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku A umowa „Osiedle Villa Solaris” (8a), umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku B umowa „Osiedle Villa Solaris” (8b), umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku B i udziału w hali garażowej / miejsce postojowe „Osiedle Villa Solaris” (8c), umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego „Osiedle Tęczowa II (10), umowa zobowiązująca do wybudowania i sprzedaży miejsca postojowego „Osiedle Witosa Apartments” (11), umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego „Osiedle Villa Nova II” (12), **w terminie 21** od doręczenia Spółce decyzji zobowiązującej, pism informujących ich o: możliwości zawarcia aneksów/ zmian poprzez wykreślenie kwestionowanych postanowień, o których mowa w **pkt I.1.a, e, f, g, h, j, k, l, m, n, o** sentencji niniejszej decyzji oraz zmianę postanowień:

- o których mowa w **pkt I.1.c, d** sentencji niniejszej decyzji Novdom w ten sposób, że wprowadzone zostanie postanowienie o treści:

***Opłaty sądowe, podatki i takse notarialną związane z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę oraz związane z zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży udziału w hali garażowej ponosić będzie strona Kupująca. Koszty wypisów dla Spółki ponosić będzie strona Sprzedająca;***

- o których mowa w **pkt I.1.b, i** sentencji niniejszej decyzji wprowadzone zostanie postanowienie o treści:

***Strony postanawiają, że umowa przyrzeczona /umowa sprzedaży zostanie zawarta do dnia (...) pod warunkiem dokonania przez Kupującego zapłaty ceny za przedmiot umowy, określonej w paragrafie (...), w terminach określonych w niniejszej Umowie;***

- o którym mowa w **pkt I.2.a** sentencji niniejszej decyzji wprowadzone zostanie postanowienie o treści:

***Jeżeli Kupujący nie stawi się w wyznaczonym terminie zawarcia umowy przyrzeczonej, to Sprzedający wystosuje do Kupującego na piśmie wezwanie, w terminie nie krótszym niż 7 dni od upływu pierwszego terminu, z nowym terminem zawarcia umowy przyrzeczonej, a w przypadku jego uchybienia przez Kupującego, wystosuje drugie wezwanie i doręczy je***

*Kupującemu w terminie nie krótszym niż 60 dni od dnia doręczenia wezwania na drugi termin czynności, w którym wyznaczy nowy termin zawarcia umowy przyrzeczonej z zagrożeniem, że w razie bezskutecznego upływu trzeciego terminu czynności będącego jednocześnie drugim dodatkowym terminem i nieobecności Kupującego na spotkaniu u notariusza w celu zawarcia umowy przyrzeczonej, będzie uprawniony do odstąpienia od umowy. Po bezskutecznym upływie drugiego dodatkowego wyznaczonego terminu, Sprzedający ma prawo złożyć oświadczenie o odstąpieniu od niniejszej umowy w terminie 6 miesięcy i ma prawo zatrzymać kwotę wpłaconego zadatku, chyba że niestawienie się Kupującego było spowodowane działaniem siły wyższej;*

- o którym mowa w pkt I.2.b sentencji niniejszej decyzji wprowadzone zostanie postanowienie o treści:

*Ewentualne zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają aneksu w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności,*

2. aneksowania wszystkich zawartych umów, w zakresie wszystkich postanowień umownych badanych i zakwestionowanych przez Urząd we wszystkich badanych wzorcach, na podstawie których to wzorców zostały zawarte te umowy w terminie 1 miesiąca od doręczenia pisma konsumentowi w przypadku wyrażenia takiej chęci przez konsumenta,

3. do składania w wyznaczonym przez Urząd terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań,

**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 **Novdom Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu**

– 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 **60 dni** od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, 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 lub doręczenia),
- listę wszystkich konsumentów, którzy otrzymali propozycje zmiany umowy oraz listę tych, którzy skorzystali ze zmiany umowy zawartej w oparciu o w/w wzorce;
- kopie 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-288/2013 z dnia 18 listopada 2013r. – wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez **Novdom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu (dalej: Novdom 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 5 grudnia 2013r. Spółka poinformowała, iż zobowiązuje się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom art. 24 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.; dalej: *uokik*). Jednocześnie wskazała, iż zaniechała stosowania zakwestionowanych przez Prezesa UOKiK zapisów wzorców umów, które mogą być uznane za klauzule niedozwolone z dniem 4 grudnia 2013r. i wniosła o wydanie przez Prezesa, w trybie art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, decyzji nakładającej obowiązek wykonania tych zobowiązań. Następnie w piśmie z 10 października 2014r. oraz piśmie z dnia 15 grudnia 2014r. Novdom doprecyzowała zobowiązanie.

Pismem z dnia 19 grudnia 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 Novdom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu jest spółką prawa handlowego wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000266103 prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy KRS. Zgodnie z wpisem, przedmiotem działalności Spółki jest m. in. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

W związku z prowadzoną działalnością, w ramach prowadzonych inwestycji Novdom jako deweloper stosowała m. in. następujące wzorce umowne: umowa deweloperska „OSIEDLE TĘCZOWA III”, umowa deweloperska „OSIEDLE WITOSA APARTMENTS”, umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz umowa przedwstępna udziału w lokalu niemieszkalnym „Osiedle Villa Solaris” (5a), umowa przedwstępna sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym „Osiedle Villa Solaris” (5b), umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego „Osiedle Villa Solaris” (5c), umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego „Osiedle Villa Natura” (6), umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego „Osiedle Tęczowa II (7), umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku A umowa „Osiedle Villa Solaris” (8a), umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku B umowa „Osiedle Villa Solaris” (8b), umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku B i udziału w hali garażowej / miejsce postojowe „Osiedle Villa Solaris” (8c), *umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego „Osiedle Villa Natura” (9a), umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego „Osiedle Villa Natura” (9b), umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego „Osiedle Tęczowa II (10), umowa zobowiązująca do wybudowania i sprzedaży miejsca postojowego „Osiedle Witosa Apartments” (11), umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego „Osiedle*

Villa Nova II” (12) W przedłożonych wzorcach Prezes UOKiK dopatrzył się naruszeń, o których mowa w pkt I sentencji decyzji. Prezes UOKiK ustalił, iż Novdom zaniechała stosowania zakwestionowanych postanowień z dniem 4 grudnia 2013r. w związku z czym złożyła zobowiązanie do usunięcia skutków powstałych naruszeń (tj. wysłania propozycji aneksów do wszystkich konsumentów, z którymi Novdom zawarła umowy w oparciu o badane wzorce umowne).

### **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.<sup>1</sup> 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.

Novdom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu, będąc spółką prawa handlowego wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców KRS pod numerem 0000266103, 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 uznania jej za przedsiębiorcę. W konsekwencji jej działania mogą być poddane ocenie w toku postępowania przed Prezesem UOKiK.

---

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



### **Przesłanki wydania decyzji zobowiązującej z art. 28 uokik**

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.<sup>2</sup>

Analiza przepisu art. 28 ust. 1 *uokik* pozwala jednoznacznie stwierdzić, że Prezes UOKiK może wydać powyższą decyzję w sytuacji łącznego spełnienia 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.<sup>3</sup>

Uprawdopodobnienia wymagają wszystkie przesłanki 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.**

---

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

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

### ***Ad a. Uprawdopodobienie 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 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 prawa<sup>4</sup>.

#### **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.479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964r. – Kodeks postępowania cywilnego (vide: art. 24 ust. 2 pkt 1 uokik; **dalej zwany rejestrem**).*

Natomiast zgodnie z przepisem art. 479<sup>43</sup> k.p.c. wyrok prawomocny ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 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 przedstawieniu szyku wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru, która wywołuje takie same skutki, godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej co wpisana do rejestru* (sygn. akt: III SZP 3/2006).

#### **Ad I.1.a)**

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

**-Strona Kupująca oświadcza, że wyraża zgodę na nieodpłatne zamieszczenie przez Sprzedającego logo NOVDOM Sp. z o. o. na elewacji Budynku, w którym znajdować się będzie lokal stanowiący przedmiot niniejszego aktu notarialnego, przez czas nieoznaczony, poprzez ustanowienie prawa nieodpłatnego użytkowania na tej**

---

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

nieruchomości na czas nieoznaczony, przy czym zobowiązuje się także powtórzyć powyższą zgodę w umowie przyrzeczonej;

**-Spółce NOVDOM przysługiwać będzie przez czas nieoznaczony uprawnienie do nieodpłatnego utrzymania na terenie nieruchomości baneru reklamowego spółki NOVBDOM, usytuowanego w północno-wschodniej części działki oznaczonej numerem 41/4, 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 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 385<sup>1</sup> §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 i 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.

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

#### **Ad I.1.b)**

W ocenie Prezesa UOKiK postanowienia, o których mowa w pkt I.1.b) niniejszej decyzji w brzmieniu:

**-Pełnomocnik Spółki oraz Strona Kupująca oświadczyły, że postanawiają, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie do dnia 30 kwietnia 2014r. pod warunkiem dokonania przez Kupującego wszelkich zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej Umowy;**

**-Sprzedający oraz Kupujący zobowiązują się (...) do zawarcia umowy sprzedaży udziału (...) pod warunkiem dokonania przez Kupującego wszystkich wymagalnych płatności ceny miejsca postojowego;**

**-Umowa przyrzeczona zostanie zawarta do ...2013r. pod warunkiem uregulowania przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z tejże umowy, mogą być tożsame 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. 385<sup>1</sup> §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 w poczynionych planach życiowych konsumenta.

Ponadto, wskazać należy, iż omawiany zapis może być tożsamy co do treści z postanowieniem, wpisanym do rejestru klauzul niedozwolonych pod numerem 3664.

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

#### **Ad I.1.c)**

W ocenie Prezesa UOKiK, postanowienie, o którym mowa w pkt I.1.c) niniejszej decyzji w brzmieniu:

**-Wszelkie opłaty związane z zawarciem Umowy przyrzeczonej, tj. takse notarialną, opłaty sądowe, podatki, oraz koszty wydania odpisów aktu notarialnego ponosić będzie w całości Kupujący, może być tożsame z postanowieniem o treści:**

**-Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu**

**notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.) (§ 10 wzorca),** 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 2010r. (sygn. akt: XVII AmC 1333/07).

W ocenie SOKiK, tego rodzaju zapisy są sprzeczne z dobrymi obyczajami i naruszają interesy konsumentów, albowiem w sposób niekorzystny dla nabywcy kształtują koszty, które ma ponieść konsument w związku z zawarciem umowy m. in. koszty 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 stronę drugą, albowiem godzi to w jej interesy.

Z uwagi na powyższe, kwestionowane postanowienie może kształtować prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszać jego interesy, bowiem obciąża konsumenta kosztami, które ponieść powinien deweloper.

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

#### **Ad I.1.d)**

W ocenie Prezesa UOKiK, postanowienie, o którym mowa w pkt I.1.d) niniejszej decyzji w brzmieniu:

**-Koszty i opłaty związane z umową przyrzeczoną i Umową sprzedaży, w szczególności: takse notarialną, opłaty sądowe, podatki, koszty wypisów z aktów notarialnych w tym po jednym egzemplarzu dla Sprzedającego, opłatę za założenie księgi wieczystej dla prawa odrębnej własności Lokalu i wpisania w niej praw Kupującego, zobowiązuje się ponieść Kupujący w całości,** może być tożsame z postanowieniem o treści:

**-Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.) (§ 10 wzorca),** 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 2010r. (sygn. akt: XVII AmC 1333/07).

W ocenie SOKiK, tego rodzaju zapisy są sprzeczne z dobrymi obyczajami i naruszają interesy konsumentów, albowiem w sposób niejasny kształtują koszty, które ma ponieść konsument w związku z zawarciem umowy. Katalog opisany w ww. postanowieniach jest otwarty (sformułowanie „w szczególności”), co może narazić klienta dewelopera na koszty, którymi nie powinien być obciążany, 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 stronę drugą albowiem godzi to w jej interesy.

Z uwagi na powyższe, kwestionowane postanowienie może kształtować prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy, bowiem obciąża konsumenta kosztami, które ponieść powinien deweloper.

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

### Ad I.1.e)

W ocenie Prezesa UOKiK, postanowienia, o których mowa w pkt I.1.e) sentencji niniejszej decyzji o treści:

**-Strony umowy uznają za dopuszczoną niniejszą Umową różnicę w powierzchni lokalu +/- 3% w stosunku do powierzchni podanej w par.3 ust.1 umowy. Zmiany powierzchni w tym zakresie nie stanowią zmiany przedmiotu umowy. Zmiana powierzchni +/-3% (...) nie stanowi podstawy do zmiany ceny przedmiotu umowy,**

**-W przypadku, gdy ostateczna powierzchnia lokalu (...) przekroczy dopuszczoną przez Strony tolerancję +/- 3%, to każda ze stron umowy jest uprawniona do żądania odpowiedniego podniesienia lub obniżenia ceny lokalu o kwotę stanowiącą iloczyn ceny jednego metra kwadratowego lokalu i powierzchni, o którą zmienił się lokal, mogą być tożsame z postanowieniami o treści:**

**- Strony postanawiają, że zmiany w powierzchni użytkowej do 3% wybudowanego Lokalu Mieszkalnego nie mają wpływu na cenę Lokalu Mieszkalnego. Jeżeli zmiany w powierzchni użytkowej będą przekraczały 3% to jedynie nadwyżka bądź niedomiar tej powierzchni powyżej lub poniżej 3% będą wyrównane w cenie ostatecznej, wpisanym do rejestru dnia 22 lipca 2008r. pod numerem 1478 na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 20 maja 2008r. (sygn. akt: XVII AmC 107/07),**

**- Strony uzgadniają, iż różnica wynosząca  $\pm 3\%$  (trzy procent) pomiędzy rzeczywistą powierzchnią Apartamentu ustaloną w sposób określony w niniejszym artykule, a powierzchnią Apartamentu wskazaną w niniejszej Umowie jest dopuszczalna i nie będzie stanowić podstawy do korekty Ceny, wpisanym do rejestru dnia 4 lutego 2011r. pod numerem 2163 na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 16 września 2009r. (sygn. akt: XVII AmC 350/09).**

Sąd w uzasadnieniu do powyższego wyroku (sygn. akt: XVII AmC 350/09) wskazał, iż postanowienie to stanowi niedozwolone postanowienie umowne w świetle art. 385<sup>1</sup> §1 k. c. W ocenie Sądu, nie znajduje bowiem żadnego uzasadnienia możliwość zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego na mniejszą bez korekty ceny. Podnoszony przez pozwaną argument, iż wskazanie możliwości wystąpienia z przyczyn technologicznych różnic na poziomie  $\pm 3\%$  „działa w obie strony” należy uznać za bezzasadny albowiem tak skonstruowane postanowienie powoduje, iż finalnie to konsumenci ponoszą cenę takiego odstępstwa. Fakt, iż jeden lokal jest mniejszy powoduje bowiem, przy niezmiennym metrażu budynku, iż inny lokal automatycznie może być większy, co sprawia, iż konsument może być bądź to poszkodowany, bądź uprzywilejowany kosztem innego konsumenta z tego tytułu nie zaś względem pozwanej, która zawsze uzyskuje ustaloną cenę za wszystkie lokale. Oczywiście w sytuacji, gdy metraż budynku będzie inny, niż w założeniach (projekcie) argument taki nie będzie w pełni adekwatny, jednakże nie jest on przesądzający dla uznania, że kwestionowane postanowienie umowne jest niedopuszczalne. Ograniczenie prawa konsumenta do żądania obniżenia ceny, czy też możliwości odstąpienia przezeń od umowy (ta bowiem jest przewidziana jedynie dla odstępstw większych niż  $\pm 3\%$ ) oznacza zatem tylko przerzucenie ciężaru ryzyka procesów technologicznych budowy właśnie na niego w sposób rażąco naruszający jego interesy, albowiem pozbawiający konsumenta możliwości podjęcia suwerennej decyzji co do tego, czy chce kontynuować zawartą umowę.

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

#### **Ad I.1.f)**

W ocenie Prezesa UOKiK postanowienia, o których mowa w pkt I.1.f) sentencji niniejszej decyzji o treści:

**-Strona Sprzedająca zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian w projekcie budowlanym oraz zmiany materiałów i rozwiązań technologicznych budynku i przedmiotu umowy, na równorzędne lub lepsze, a także zastosowania zamiennych rozwiązań dotyczących instalacji od wskazanych w projekcie budowlanym na równorzędne lub lepsze z zastrzeżeniem, że w przypadku gdy skutek powyższych zmian nastąpiłaby zmiana istotnych cech przedmiotu umowy, wówczas Strona Sprzedająca jest zobowiązana zawiadomić Stronę Kupującą o zakresie planowanych zmian w projekcie w terminie 14 dni od podjęcia decyzji o zmianach. W przypadku zmian, które nie pogarszają przedmiotu umowy, Strona Kupująca nie jest uprawniona do odstąpienia od niniejszej umowy,**

**-Sprzedający zastrzega sobie prawo do dokonania jednostronnie zmian w położeniu instalacji w budynku lub Lokalu Mieszkalnym, tylko w przypadku, gdy wymagać tego będą względy techniczne z tym zastrzeżeniem, że zmiany te nie będą miały wpływu na pogorszenie jakości Lokalu Mieszkalnego (tj. zachowany zostanie standard wskazany w pkt 1), mogą być tożsame 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”, wpisany 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. 385<sup>1</sup> § 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-budowlane. Pozwana, powołując się na konieczność realizacji 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 nieistotnym. Takie ukształtowanie wzajemnych praw i obowiązków jest, w ocenie Sądu, sprzeczne z dobrymi obyczajami.

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

### Ad I.1.g)

Prezes UOKiK stwierdził, że postanowienia wskazane w pkt I.1.g) sentencji niniejszej decyzji o treści:

**-Strona Kupująca bez zgody Strony Sprzedającej wyrażonej na piśmie, nie może przenieść swoich praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie.**

**-Strona Kupująca ma prawo do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie za uprzednią zgodą i na warunkach określonych przez Stronę Sprzedającą 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. 385<sup>1</sup> §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 podlegającego 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.

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

### Ad I.1.h)

W ocenie Prezesa UOKiK, postanowienie, o którym mowa w pkt I.1.h) sentencji niniejszej decyzji o treści:

**-W przypadku niewykonania tego obowiązku przesyłka zaadresowana i wysłana na adres podany w niniejszym akcie notarialnym będzie traktowana ze skutkiem**



**doręczenia ze wszystkimi tego konsekwencjami, może być tożsame z postanowieniem o treści:**

**-W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną,** wpisanym do rejestru dnia 7 maja 2008r. pod numerem 1207 na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 16 kwietnia 2007r. (sygn. akt: XVII AmC 43/06).

Zdaniem SOKiK, tego rodzaju postanowienie stanowi niedozwoloną klauzulę w rozumieniu art. 385<sup>3</sup> pkt 9 k.c. Przepis ten uznaje za niedozwolone postanowienie, które przyznaje kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. Omawiane postanowienie rażąco narusza interesy konsumentów, bowiem pozwala deweloperowi dokonywać wiążących interpretacji umowy co do skuteczności składanych oświadczeń woli oraz przerzucaniem na konsumenta ryzyka związanego z doręczeniami korespondencji.

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

#### **Ad I.1.i)**

W ocenie Prezesa UOKiK postanowienie, o którym mowa w pkt I.1.i) niniejszej decyzji o treści:

**-Strony postanawiają, że umowę przyrzeczoną, zawrą we wskazanej przez Sprzedającego Kancelarii Notarialnej, w terminie do dnia ... 2013r. , pod warunkiem uregulowania przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej Umowy, może być tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru w brzmieniu:**

**-Strony zgodnie postanawiają, iż Spółka odpowiedzialna jest za organizację procesu sprzedaży i tym samym przysługuje jej prawo wskazania szczegółowego terminu oraz miejsca (Kancelarii Notarialnej) zawarcia Umowy Sprzedaży, o czym Spółka zobowiązana jest powiadomić Nabywcę z 14 dniowym wyprzedzeniem,** wpisanym do rejestru dnia 6 sierpnia 2012r. pod numerem 3529 na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 14 grudnia 2010r. (sygn. akt: XVII AmC 2051/11),

**-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. 385<sup>1</sup> §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 w poczynionych planach życiowych konsumenta.

Ponadto, w uzasadnieniu wyroku (sygn. akt: XVII AmC 2051/11) Sąd uznał, iż klauzula ta bezspornie narzuca konsumentom miejsce zawarcia umowy sprzedaży poprzez wskazanie konkretnej kancelarii notarialnej, nie pozostawiając im możliwości swobodnego wyboru, czy chociażby możliwości uzgodnienia miejsca zawarcia umowy sprzedaży, co narusza interes konsumenta, w tym jego interes ekonomiczny, zwłaszcza, gdy konsument nie zamieszkuje, czy nie przebywa w miejscowości, w której ma dojść do podpisania umowy. Zdaniem Sądu, konsument jako słabszy uczestnik obrotu gospodarczego nie powinien być arbitralnie obarczany niedogodnościami, jakie mogą w stosunku do niego powstać w związku z niniejszym postanowieniem, ponieważ przedsiębiorca chce się uchronić przed trudnościami organizacyjnymi. Jeśli chodzi natomiast o wybór konkretnej kancelarii notarialnej, w ocenie Sądu, pozwany jako profesjonalista w danej dziedzinie nie powinien pozbawiać konsumenta możliwości skorzystania przez niego z usług odpowiadającej właśnie jemu Kancelarii Notarialnej bądź konkretnego Notariusza.

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

#### **Ad I.1.j)**

W opinii Prezesa UOKiK, postanowienie, o którym mowa w pkt I.1.j) sentencji niniejszej decyzji o treści:

**-Strona Kupująca zobowiązuje się w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu udzielić Sprzedającemu pełnomocnictwa do podpisania w imieniu kupującego umowy sprzedaży udziału w lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne (...). Zgodnie z treścią tego pełnomocnictwa Sprzedający będzie mógł być drugą stroną umowy sprzedaży, może być tożsame z treścią postanowienia:**

**-Kupujący oświadczają nadto, że w ramach wszelkich udzielonych tymże aktem pełnomocnictw - stosownie do treści art. 108 Kodeksu Cywilnego - pełnomocnik może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonuje w ich imieniu, może też reprezentować wszystkie strony czynności prawnej, a ponadto, że - stosownie do treści art. 106 Kodeksu Cywilnego - może udzielać dalszych pełnomocnictw, wpisanego do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod poz. 4561, na podstawie wyroku SOKiK z dnia 30 września 2011r. (sygn. akt: XVII Amc 3876/10).**

Zauważyć należy, iż kwestionowane postanowienie pozostaje w ścisłym związku z powyższymi postanowieniami odnoszącymi się do pełnomocnictwa. SOKiK stoi na stanowisku, iż tego rodzaju postanowienia są sprzeczne z dobrym obyczajem, bowiem skutkują oddaniem decyzji w sprawie zawarcia umowy w gestię podmiotu, który sam jest drugą stroną zawieranej czynności, czyli deweloper jest umocowany do podejmowania – w imieniu innej osoby – decyzji we własnej sprawie. Ponadto, Sąd zwraca uwagę, iż takie postanowienia, w których ustanawia się stosunek pełnomocnictwa, stanowiące podstawę zaufania mocodawcy do pełnomocnika, ustalone jest we wzorcu umownym, a więc w dokumencie z natury jednostronnym, na którego treść druga strona (tutaj: konsument udzielający pełnomocnictwa) nie ma żadnego wpływu.

Ponadto, w ocenie Sądu, możliwość udzielania dalszych pełnomocnictw do zawarcia umowy z samym sobą przez dewelopera – przy i tak wysoce rażącym naruszeniu interesów kupujących konsumentów, wskutek odebrania im prawa do osobistej decyzji co do zawarcia umowy – pogłębia jeszcze niezgodność omawianej klauzuli z dobrymi obyczajami. Zauważyć trzeba, iż stosunek pełnomocnictwa winien opierać się na zaufaniu do umocowanego, natomiast omawiane postanowienie dopuszcza możliwość dokonania czynności w imieniu kupujących przez osoby zupełnie im nieznane i nie sprawdzone.

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

#### **Ad I.1.k)**

W ocenie Prezesa UOKiK, postanowienie, o którym mowa w pkt I.1.k) sentencji niniejszej decyzji o treści:

**-Kupujący udzielają Spółce Novdom pełnomocnictwa do udzielania dalszych pełnomocnictw w powyższym zakresie osobom fizycznym lub osobom prawnym, może być tożsame z postanowieniem o treści:**

**-Kupujący oświadczają nadto, że w ramach wszelkich udzielonych tymże aktem pełnomocnictw - stosownie do treści art. 108 Kodeksu Cywilnego - pełnomocnik może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonuje w ich imieniu, może też reprezentować wszystkie strony czynności prawnej, a ponadto, że - stosownie do treści art. 106 Kodeksu Cywilnego - może udzielać dalszych pełnomocnictw, wpisanym do rejestru dnia 25 kwietnia 2013r. pod numerem 4561 na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 30 września 2011r. (sygn. akt: XVII AmC 3876/10), w zakresie przyznania uprawnienia do udzielania dalszych pełnomocnictw.**

Zauważyć należy, iż kwestionowane postanowienie pozostaje w ścisłym związku z powyższymi postanowieniami odnoszącymi się do pełnomocnictwa. Sąd w uzasadnieniu wskazał, iż zastrzeżenie takiego zapisu prowadzi do rozszerzania kompetencji takiego pełnomocnika i pogłębia jeszcze niezgodność omawianej klauzuli z dobrymi obyczajami. Dopuszcza bowiem możliwość dokonania czynności w imieniu kupujących przez osoby zupełnie im nieznane i nie sprawdzone.

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

#### **Ad I.1.1)**

W ocenie Prezesa UOKiK, postanowienia, o których mowa w pkt I.1.1) sentencji niniejszej decyzji o treści:

**-Kupujący udzielają Spółce Novdom pełnomocnictwa do reprezentowania mocodawców przed osobami fizycznymi, organami osób prawnych, urzędami, organami administracji rządowej i samorządowej, instytucjami, dostawcami mediów, do składania w imieniu mocodawców wszelkich podań, pism, wniosków, podpisywania dokumentów, umów w formie prawem przewidzianej oraz dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych, jakie okażą się niezbędne do wykonania celów niniejszego pełnomocnictwa,**

**-Kupujący oświadczą, że wyraża zgodę oraz udziela Spółce pełnomocnictwa do reprezentowania mocodawcy wobec wszelkich urzędów administracji, rządowej i samorządowej, sądów, osób fizycznych i osób prawnych, w zakresie wyznaczonym granicami niniejszego pełnomocnictwa, mogą być tożsame z postanowieniami o treści:**

**-Strona Kupująca udziela Spółce pod firmą "NOWE OGRODY" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie pełnomocnictwa do reprezentowania i wykonywania prawa głosu na Zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej i podjęcia uchwał w sprawie wyrażenia zgody na zniesienie współwłasności (podział nieruchomości) oraz zawarcie przez Sprzedającą Spółkę umowy współwłasności (podział nieruchomości) oraz wspólności prawa użytkowania wieczystego, o treści i na warunkach określonych w par.10 pkt 2)-9) powyżej (podział nieruchomości) oraz ustanowienia nieodpłatnych wzajemnych służebności przejazdu i przechodu w celu zapewnienia dojazdu do lokali niemieszkalnych wielostanowiskowych garaży, a ponadto w przedmiocie upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do wykonania wyżej wymienionych uchwał, w tym do składania w tym zakresie oświadczeń, wniosków, podań, odwołań, skarg oraz zażaleń, do odbioru i kwitowania odbioru dokumentów, korespondencji, reprezentowania wobec sądów powszechnych, organów administracji rządowej i samorządowej, osób prawnych i fizycznych, jak również do wszystkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do realizacji niniejszego pełnomocnictwa,**

wpisanym do rejestru dnia 6 sierpnia 2012r. pod numerem 3539 na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 14 grudnia 2010r. (sygn. akt: XVII AmC 2051/09),

**-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 wносить 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).**

Powyższe postanowienia mogą być tożsame z wpisanymi do rejestru w zakresie dotyczącym reprezentowania nabywców i do składania oświadczeń, wniosków, podań, odwołań, skarg oraz zażaleń, do odbioru i kwitowania odbioru dokumentów, korespondencji, reprezentowania wobec sądów powszechnych, organów administracji rządowej i samorządowej, osób prawnych i fizycznych, jak również do wszystkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do realizacji niniejszego pełnomocnictwa. Stanowią one kontynuację rozważań w zakresie udzielonych pełnomocnictw deweloperowi we wzorcu umownym.

Zdaniem Sądu, pełnomocnikowi przyznano zbyt dużo uprawnień, a celem był wyłącznie interes dewelopera, co zaburza równowagę stron stosunku zobowiązaniowego. Sprawne prowadzenie inwestycji nie może odbywać się kosztem pozbawienia konsumentów przysługujących im uprawnień, stąd postanowienie należy uznać za niedozwolone na podstawie art. 385<sup>1</sup> §1 k. c.

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

#### **Ad I.1.m)**

W ocenie Prezesa UOKiK, postanowienie, o którym mowa w pkt I.1.m) sentencji niniejszej decyzji o treści:

**-Kupujący oświadczają, że zrzekają się prawa odwołania pełnomocnictwa oraz, że pełnomocnictwo nie wygasa na wypadek śmierci Kupujących, może być tożsame z postanowieniem o treści:**

**-Kupujący na wypadek zawarcia Umowy Sprzedaży przez Spółkę działającą w charakterze pełnomocnika Kupujących lub przez dalszego pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie przez Spółkę (i pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży) oświadczają, że: 1.1. na wypadek zmiany łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych i niemieskalnych położonych w budynkach na Nieruchomości, na skutek prowadzonej przez Spółkę Inwestycji bądź na skutek rozbudowy tych budynków, ewentualnie ustalenia wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej po uzyskaniu wypisów z kartoteki lokali uwzględniających powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z przedmiotowych budynków realizowanych przez Spółkę w kolejnych etapach Inwestycji, wyrażają zgodę na odpowiednią zmianę udziału w Nieruchomości Wspólnej, związanego z udziałem we własności Garażu i pozostałymi lokalami w tym zakresie udzielają Spółce pełnomocnictw, do dokonania zmiany udziału w Nieruchomości Wspólnej - na warunkach według uznania Spółki, z tym, że nowa wysokość tego udziału zostanie określona zgodnie z zasadami zawartymi w Ustawie o własności lokali, 1.2.: wobec powyższego - stosownie do treści art. 101 Kodeksu Cywilnego - z przyczyn**

uzasadnionych treścią stosunku prawnego, który powstanie, to jest zawarciem Umowy Sprzedaży i pod warunkiem zaistnienia następujących przyczyn: zapłaty całej ceny, przejścia prawa do współposiadania i korzystania z Garażu oraz wydania Miejsc Postojowych do wyłącznego korzystania, zrzekają się prawa do odwołania tego pełnomocnictwa oraz postanawiają, iż nie wygaśnie ono w przypadku ich śmierci lub rozwiązania Spółki, wpisanym do rejestru dnia 25 kwietnia 2013r. pod numerem 4555 na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 30 września 2011r. (sygn. akt: XVII AmC 3876/10),

-Jednocześnie Kupujący oświadczają, iż w zakresie, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 powyżej stosownie do treści art. 101 Kodeksu Cywilnego, pod warunkiem zaistnienia następujących przyczyn: zapłaty całej Ceny, przejścia prawa do współposiadania i korzystania z Garażu oraz wydania Miejsc Postojowych do wyłącznego korzystania Kupującym, to jest w sytuacji, gdy będzie to uzasadnione treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa, zrzekają się prawa do odwołania tego pełnomocnictwa oraz postanawiają, iż nie wygaśnie ono w przypadku ich śmierci lub rozwiązania Spółki, przy czym Spółka będzie uprawniona, aby w Umowie Sprzedaży złożyć oświadczenie, iż nastąpiło spełnienie się tych warunków, wpisanym do rejestru dnia 25 kwietnia 2013r. pod numerem 4553 na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 30 września 2011r. (sygn. akt: XVII AmC 3876/10).

Kwestionowane postanowienie może być tożsame z wyżej powołanymi postanowieniami z rejestru w zakresie, w jakim mowa w nim o zrzeczeniu się prawa do odwołania pełnomocnictwa oraz postanowienia, że nie wygaśnie ono w przypadku ich śmierci.

W ocenie Sądu, zapis powyższy wzmacnia głęboko już jednostronne ułożenie uprawnień przez udzielenie innych pełnomocnictw spółce. Przesłanki, które w przedmiotowej klauzuli mają uzasadniać wyłączenie prawa do odwołania pełnomocnictwa, nie mają dla jej oceny decydującego znaczenia, gdyż samo już ustanowienie we wzorcu pełnomocnictwa dla sprzedawcy jest daleko idącym uszczupleniem uprawnień drugiej strony, odebranie zaś prawa do odwołania tego pełnomocnictwa utrzymuje w mocy tę nierównowagę. Te same uwagi są aktualne w stosunku do ustalenia w przedmiotowej klauzuli, że pełnomocnictwo nie wygaśnie w przypadku śmierci Kupujących. Zaburzenie równowagi kontraktowej powoduje w tym przypadku rażące naruszenie interesów konsumenta.

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

#### **Ad I.1.n)**

W ocenie Prezesa UOKiK, postanowienie, o którym mowa w pkt I.1.n) niniejszej decyzji o treści:

**-Kupujący przejmują na siebie odpowiedzialność za to, że osoba, z którą ewentualnie zawrą w przyszłości umowę zbycia przedmiotów objętych niniejszym aktem- udzieli Spółce NOVDOM pełnomocnictwa w takim zakresie, jak to wynika z postanowień niniejszego paragrafu oraz zobowiąże się w tej umowie w taki sam sposób i w takim zakresie, jak to wynika z wyżej opisanych postanowień, może być tożsame z postanowieniem o treści:**

**-W przypadku zbycia lokalu lub udziału we współwłasności lokalu stanowiących przedmiot tej umowy, Strona Kupująca zobowiązuje się dolożyć wszelkich starań, aby w umowie zbycia wyjednać pełnomocnictwa w zakresie tożsamym z powyższymi pełnomocnictwami, wpisanym do rejestru dnia 6 sierpnia 2012r. pod numerem 3540 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 uzasadnieniu do w/w wyroku wskazał, iż postanowienie to stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> §1 k. c. bowiem kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami rażąco naruszając ich interesy. W przypadku zamiaru zbycia przez konsumenta lokalu lub udziału we współwłasności lokalu zgodnie z przedmiotowym postanowieniem zostaje on obciążony obowiązkiem starań o uzyskanie od nowego nabywcy stosownych pełnomocnictw, co, zdaniem Sądu, nie leży w jego interesie, tylko dewelopera, a może dla konsumenta stanowić niczym nieuzasadnioną uciążliwość. W ocenie Sądu, w niniejszym przypadku Spółka nie działa zgodnie z zasadą równości stron, a wręcz przeciwnie wykorzystuje swoją przewagę kontraktową narzucając konsumentowi uciążliwe obowiązki. Jak słusznie podniósł powód postanowienie to nakładając na konsumenta w przypadku zbycia lokalu obowiązek uzyskania od przyszłego nabywcy pełnomocnictw o treści wskazanej we wzorcu umowy „stanowi przejaw ograniczenia prawa własności i swobody rozporządzania nim”.

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

#### **Ad I.1.o)**

W opinii Prezesa UOKiK, postanowienie, o którym mowa w pkt I.1.o) niniejszej decyzji o treści:

**-Strona Kupująca oświadczyła, że pełnomocnik może: ustanawiać dalszych pełnomocników, może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonywać będzie w imieniu mocodawcy, jak również reprezentować drugą stronę czynności, do której został upoważniony, może być tożsame z treścią postanowienia o treści:**

**-Kupujący oświadczają nadto, że w ramach wszelkich udzielonych tymże aktem pełnomocnictw - stosownie do treści art. 108 Kodeksu Cywilnego - pełnomocnik może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonuje w ich imieniu, może też reprezentować wszystkie strony czynności prawnej, a ponadto, że - stosownie do treści art. 106 Kodeksu Cywilnego - może udzielać dalszych pełnomocnictw, wpisanego do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod poz. 4561, na podstawie wyroku SOKiK z dnia 30 września 2011r. (sygn. akt: XVII AmC 3876/10).**

Zauważyć należy, iż kwestionowane postanowienie pozostaje w ścisłym związku z powyższymi postanowieniami odnoszącymi się do pełnomocnictwa. SOKiK stoi na stanowisku, iż tego rodzaju postanowienia są sprzeczne z dobrym obyczajem, bowiem skutkują oddaniem decyzji w sprawie zawarcia umowy w gestię podmiotu, który sam jest drugą stroną zawieranej czynności, czyli deweloper jest umocowany do podejmowania – w imieniu innej osoby – decyzji we własnej sprawie. Ponadto, Sąd zwraca uwagę, iż takie postanowienia, w których ustanawia się stosunek pełnomocnictwa, stanowiące podstawę zaufania mocodawcy do pełnomocnika, ustalone jest we wzorcu umownym, a więc

w dokumencie z natury jednostronnym, na którego treść druga strona (tutaj: konsument udzielający pełnomocnictwa) nie ma żadnego wpływu.

Ponadto, w ocenie Sądu, możliwość udzielania dalszych pełnomocnictw do zawarcia umowy z samym sobą przez dewelopera – przy i tak wysoce rażącym naruszeniu interesów kupujących konsumentów, wskutek odebrania im prawa do osobistej decyzji co do zawarcia umowy – pogłębia jeszcze niezgodność omawianej klauzuli z dobrymi obyczajami. Zauważyć trzeba, iż stosunek pełnomocnictwa winien opierać się na zaufaniu do umocowanego, natomiast omawiane postanowienie dopuszcza możliwość dokonania czynności w imieniu kupujących przez osoby zupełnie im nieznane i nie sprawdzone.

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

#### **Ad I.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).*

#### **Ad I.2.a)**

**W umowie deweloperskiej Novdom zawarła zapis o treści: *Jeżeli Kupujący nie stawi się w wyznaczonym terminie zawarcia umowy przyrzeczonej oraz nie usprawiedliwi swojej nieobecności, to Sprzedający wystosuje do Kupującego wezwanie, w terminie nie krótszym niż 60 dni od dnia pierwszego wyznaczonego terminu, w którym wyznaczy nowy termin zawarcia umowy przyrzeczonej z zagrożeniem, że w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego dodatkowego terminu i nieobecności Kupującego na spotkaniu u notariusza w celu zawarcia umowy przyrzeczonej, będzie uprawniony do odstąpienia od umowy. Po bezskutecznym upływie dodatkowego wyznaczonego terminu, Sprzedający ma prawo złożyć oświadczenie o odstąpieniu od niniejszej Umowy w terminie 6 miesięcy i ma prawo zatrzymać kwotę wpłaconego zadatku, chyba że niestawienie się Kupującego było spowodowane działaniem siły wyższej i /albo uprzedził on Sprzedającego o swojej nieobecności przynajmniej na jeden dzień przed planowanym spotkaniem i strony ustaliły inny termin zawarcia umowy.***

Zgodnie zaś z przepisem art. 29 ust. 5 ustawy z dnia 16 września 2011r. *o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego* (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo, o którym mowa w art. 1, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

W związku z powyższym, wskazać należy, iż zapis zawarty w umowie dotyczący odstąpienia od umowy przez dewelopera nie spełnia przesłanek ustawowych, gdyż wezwanie konsumenta powinno nastąpić dwukrotnie w odstępie 60 dni. Ponadto, deweloper ustanowił dodatkowe zastrzeżenie (i/albo) uprzedzenia go o swojej nieobecności przynajmniej na jeden dzień przed planowanym spotkaniem.



Wobec powyższego, w ocenie Prezesa UOKiK za uprawdopodobnioną należy uznać bezprawność kwestionowanego zapisu.

#### **Ad I.2.b)**

Zgodnie z przepisem art. 73 §2 k. c. jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej inną formą szczególną, czynność dokonana bez zachowania tej formy jest nieważna. Natomiast, w świetle art. 77 §1 k. c. uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zatem zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. Z kolei, przepis art. 26 ust. 1 ustawy dnia 16 września 2011r. *o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego* zastrzega dla umowy deweloperskiej formę aktu notarialnego.

Novdom zaś w we wzorcu umowy deweloperskiej „Osiedle TĘCZOWA III” rep. A nr .../2013 w § 13 ust. 6 zamieścił zapis stanowiący, że ewentualne zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy (*notabene* zawartej w formie aktu notarialnego) wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

W ocenie Prezesa UOKiK, zapis ten może się jawić jako bezprawny. Nadto, ewentualne wykorzystanie tego zapisu w praktyce i zawarcie aneksu do umowy może spowodować jego nieważność, w związku z czym konsument może ponieść negatywne konsekwencje takich zapisów.

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.<sup>5</sup> 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 Novdom zbiorowych interesów konsumentów, bez potrzeby dogłębnego i wnikliwego przeprowadzania postępowania dowodowego.

---

<sup>5</sup> T. Demendecki, Komentarz do art.243 Kodeksu postępowania cywilnego, Lex online 2012;

### ***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)<sup>6</sup>.

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 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,

---

<sup>6</sup> D. Miąsik [w:] T. Skoczny (red.), *Ustawa (...)*, op. cit., s. 962;

który w sytuacji wydania decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 *uokik* staje się obowiązkiem prawnym.<sup>7</sup>

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, Novdom zobowiązała się do:

1. zaniechania stosowania przez Spółkę w całości zakwestionowanych przez Urząd wszystkich *postanowień umownych we wszystkich badanych wzorcach* (umowa deweloperska „OSIEDLE TĘCZOWA III”, umowa deweloperska „OSIEDLE WITOSA APARTMENTS”, umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz umowa przedwstępna udziału w lokalu niemieszkalnym „Osiedle Villa Solaris” (5a), umowa przedwstępna sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym „Osiedle Villa Solaris” (5b), umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego „Osiedle Villa Solaris” (5c), umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego „Osiedle Villa Natura” (6), umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego „Osiedle Tęczowa II (7), umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku A umowa „Osiedle Villa Solaris” (8a), umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku B umowa „Osiedle Villa Solaris” (8b), umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku B i udziału w hali garażowej / miejsce postojowe „Osiedle Villa Solaris” (8c), umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego „Osiedle Tęczowa II (10), umowa zobowiązująca do wybudowania i sprzedaży miejsca postojowego „Osiedle Witos Apartments” (11), umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego „Osiedle Villa Nova II” (12)) **w terminie 3 dni** od uprawomocnienia się decyzji zobowiązującej,

2. wysłania wszystkim konsumentom, z którymi zawarto umowy na podstawie w/w wzorców, **w terminie 21** od doręczenia Spółce decyzji zobowiązującej, pism informujących ich o: możliwości zawarcia aneksów/ zmian (polegających na wykreśleniu kwestionowanych postanowień lub modyfikacji ich w taki sposób, by nie naruszały interesów konsumentów) do wszystkich zawartych umów, w zakresie wszystkich postanowień umownych badanych i zakwestionowanych przez Urząd we wszystkich badanych wzorcach, na podstawie których to wzorców zostały zawarte te umowy, wraz z propozycją podpisania aneksów w terminie 1 miesiąca od doręczenia pisma konsumentowi, a w przypadku wyrażenia takiej chęci przez konsumenta podpisanie przez Spółkę tych aneksów w tym terminie.

Zmiany te polegać mają na wykreśleniu w umowach z konsumentami postanowień, o których mowa w **pkt I.1.a, e, f, g, h, j, k, l, m, n, o** sentencji niniejszej decyzji.

Natomiast w miejsce postanowień, o których mowa w **pkt I.1.c, d** sentencji niniejszej decyzji Novdom proponuje wprowadzenie postanowienia o treści:

***Oplaty sądowe, podatki i taksę notarialną związane z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę oraz związane z zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży udziału w hali garażowej ponosić będzie strona Kupująca. Koszty wypisów dla Spółki ponosić będzie strona Sprzedająca.***

W miejsce postanowień, o których mowa w **pkt I.1.b, i** sentencji niniejszej decyzji Spółka proponuje wprowadzenie postanowienia o treści:

---

<sup>7</sup> M.Sieradzka [w:] K.Kohutek, M.Sieradzka, *Ustawa (...)*, op. cit., s. 681-682;

***Strony postanawiają, że umowa przyrzeczona /umowa sprzedaży zostanie zawarta do dnia (...) pod warunkiem dokonania przez Kupującego zapłaty ceny za przedmiot umowy, określonej w paragrafie (...), w terminach określonych w niniejszej Umowie.***

W miejsce postanowienia, o którym mowa w **pkt I.2.a** sentencji niniejszej decyzji proponujemy wprowadzenie postanowienia o treści:

***Jeżeli Kupujący nie stawi się w wyznaczonym terminie zawarcia umowy przyrzeczonej, to Sprzedający wystosuje do Kupującego na piśmie wezwanie, w terminie nie krótszym niż 7 dni od upływu pierwszego terminu, z nowym terminem zawarcia umowy przyrzeczonej, a w przypadku jego uchybienia przez Kupującego, wystosuje drugie wezwanie i doręczy je Kupującemu w terminie nie krótszym niż 60 dni od dnia doręczenia wezwania na drugi termin czynności, w którym wyznaczy nowy termin zawarcia umowy przyrzeczonej z zagrożeniem, że w razie bezskutecznego upływu trzeciego terminu czynności będącego jednocześnie drugim dodatkowym terminem i nieobecności Kupującego na spotkaniu u notariusza w celu zawarcia umowy przyrzeczonej, będzie uprawniony do odstąpienia od umowy. Po bezskutecznym upływie drugiego dodatkowego wyznaczonego terminu, Sprzedający ma prawo złożyć oświadczenie o odstąpieniu od niniejszej umowy w terminie 6 miesięcy i ma prawo zatrzymać kwotę wpłaconego zadatku, chyba że niestawienie się Kupującego było spowodowane działaniem siły wyższej.***

W miejsce postanowienia, o którym mowa w **pkt I.2.b** sentencji niniejszej decyzji Novdom proponuje wprowadzenie postanowienia o treści:

***Ewentualne zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają aneksu w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności.***

3. Ponadto Spółka zobowiązała się do składania w wyznaczonym przez Urząd terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

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, Prezes UOKiK uznał za zasadne przyjęcie tego zobowiązania. Zaproponowanie konsumentom podpisania aneksów usuwających niedozwolone zapisy z podpisanych umów spowoduje usunięcie trwających skutków naruszeń, a zatem doprowadzi do całkowitego wyeliminowania takich naruszeń wobec konsumentów. Stąd wniosek o wydanie decyzji zobowiązującej należało uwzględnić.

Wskazać w tym miejscu należy, iż wobec zaniechania przez Spółkę stosowania kwestionowanych postanowień z dniem 4 grudnia 2013r., Prezes UOKiK przyjął zobowiązanie Novdom odnośnie usunięcia skutków powstałych naruszeń, a więc w zakresie aneksowania zawartych z konsumentami umów.

**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 przedsiębiorcy<sup>8</sup>, a pozwala skoncentrować się na efekcie końcowym realizacji zobowiązań, jakim jest sprawozdanie.

Novdom powinna zatem **w terminie 60 dni** od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, przedłożyć Prezesowi UOKiK poświadczone kserokopie ofert podpisania aneksów skierowane do wszystkich konsumentów, z którymi zostały zawarte umowy na podstawie w/w wzorców zawierających kwestionowane postanowienia umowne (wraz z potwierdzeniem ich nadania lub doręczenia). Jednocześnie, Spółka winna dopełnić pozostałych obowiązków sprawozdawczych, które zostały wymienione w pkt II sentencji decyzji.

Wyznaczony na złożenie sprawozdania termin 60 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji 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. 479<sup>28</sup> §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*

---

<sup>8</sup> D. Miąsik, [w:] T. Skoczny (red.), *Ustawa(...)*, op. cit., s.1055.