



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

Pl. Szczepański 5, 31-011 Kraków

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

E-mail: krakow@uokik.gov.pl

RKR-61-38/13/JKK/SJ-22/14

Kraków, dnia 14 lipca 2014 roku

DECYZJA Nr RKR - 15/2014

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

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, **wobec uprawdopodobnienia w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów stosowania przez Verona Building sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na zamieszczaniu w stosowanych wzorcach umów postanowień wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, a to:**

1. postanowienia w brzmieniu:

„Jeżeli w terminie do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, pomimo złożenia stosownego wniosku do sądu wieczystoksięgowego, nie zostanie założona księga wieczysta dla lokalu stanowiącego Garaż, to Kupujący zobowiązuje się udzielić Spółce w przyrzeczonej umowie sprzedaży nieodwołalnego i niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do działania w jego imieniu w celu wyodrębnienia własności tego lokalu, nabycia w nim udziałów (w tym poprzez zawarcie umowy z pełnomocnikiem), do zawarcia umowy podziału Garażu do korzystania, także jeśli stroną umowy będzie pełnomocnik, a wszystko to na warunkach opisanych w umowie. Umowa sprzedaży udziałów w Garażu zostanie zawarta w terminie 30 dni od daty prawomocnego powstania odrębnej własności tego lokalu. Kupujący udziela Spółce nieodwołalnego i niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do składania oświadczeń woli odnośnie zawierania umów o podział Garażu do używania, w tym umów przedwstępnych i przyrzeczonych, zawieranych z innymi nabywcami udziałów w Garażu, także w przypadku reprezentowania ich przez Spółkę” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Giardini Verona*, stosowanym w okresach 30.04.2012 r. – 12.06.2012 r., 13.06.2012 r. – 17.03.2013 r., 18.03.2013 r. – nadal;

2. postanowienia w brzmieniu:

„Jeżeli w terminie do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, nie zostaną dokonane czynności, w szczególności ustanowione służebności, o których mowa w pkt. 3.1c) oraz 4.8, to Kupujący zobowiązuje się do udzielenia Spółce w umowie przyrzeczonej

nieodwołalnego i niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do dokonania takich czynności” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Giardini Verona*, stosowanym w okresie 30.04.2012 r. – 12.06.2012 r.; 13.06.2012 r. – 17.03.2013 r., 18.03.2013 r. – nadal;

3. postanowienia w brzmieniu:

„Kupujący wyraża niniejszym nieodwołalnie zgodę na dokonanie przez Spółkę podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej (quoad usum) z uwzględnieniem postanowień poprzedzających. Jeżeli opisany wyżej podział do korzystania z części wspólnych nastąpi przed zawarciem umowy przyrzeczonej, to Kupujący złoży odpowiednie oświadczenie w umowie przyrzeczonej, potwierdzające zgodę na taki podział. Jeśli zaś taki podział nie nastąpi przed zawarciem umowy przyrzeczonej, to Kupujący zobowiązuje się do udzielenia Spółce w umowie przyrzeczonej nieodwołalnego i niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do dokonania takiego podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej. Kupujący zobowiązuje się do przestrzegania w przyszłości zasad podziału nieruchomości wspólnej do korzystania, a w szczególności nie będzie wysuwał roszczeń o zapłatę z tytułu wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej oraz roszczeń o współposiadanie lub współkorzystanie z części przeznaczonych do wyłącznego używania przez osoby trzecie, przy czym osoby te zobowiązane będą do ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem części nieruchomości wspólnej oddanej im do wyłącznego korzystania. Kupujący zobowiązuje się do złożenia w umowie przyrzeczonej oświadczenia o treści umożliwiającej uzyskanie skutku prawnego opisanego w zdaniu poprzedzającym” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Giardini Verona*, stosowanym w okresach 30.04.2012 r. – 12.06.2012 r., 13.06.2012 r. – 17.03.2013 r., 18.03.2013 r. – nadal;

4. postanowienia w brzmieniu:

„(...) Kupujący udziela Spółce nieodwołalnego i niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do składania oświadczeń woli odnośnie zawierania umów o podział Garażu do używania, w tym umów przedwstępnych i przyrzeczonych, zawieranych z innymi nabywcami udziałów w Garażu, także w przypadku reprezentowania ich przez Spółkę” we wzorcu umowy o nazwie: *Umowa przedwstępna sprzedaży*, stosowanym przy sprzedaży garażu dla inwestycji Giardini Verona;

5. postanowienia w brzmieniu:

„Kupujący niniejszym udziela Spółce nieodwołalnego i niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa – z prawem przeniesienia na pracowników Spółki – do wyrażenia zgody na wykreślenie przysługującego mu roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości (WR1K..., WR1K...), w przypadku odstąpienia przez Spółkę od Umowy na podstawie pkt. 8.5.” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Giardini Verona*, stosowanym w okresie 30.04.2012 r. – 12.06.2012 r.;

6. postanowienia w brzmieniu:

„Kupujący niniejszym udziela Spółce nieodwołalnego i niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa – z prawem przeniesienia na pracowników Spółki – do wyrażenia zgody na wykreślenie przysługujących mu roszczeń wynikających z niniejszej umowy, objętych wnioskiem, o którym mowa w pkt. ..., z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości (WR1K..., WR1K...), w przypadku

odstąpienia przez Spółkę od Umowy na podstawie pkt. 8.5. oraz w przypadku nie dojścia do skutku tej Umowy na podstawie pkt 4.10 tej Umowy. Pełnomocnictwo udzielane jest na okres 4 miesięcy począwszy od upływu dnia, do którego winna nastąpić wpłata zadatku (pkt 4.10) lub od daty złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy na podstawie pkt. 8.5.” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Giardini Verona*, stosowanym w okresach 13.06.2012 r. – 17.03.2013 r., 18.03.2013 r. – nadal;

7. postanowienia w brzmieniu:

„Wszelkie koszty notarialne związane ze sporządzeniem niniejszego aktu ponosi Spółka, natomiast koszty umowy przyrzeczonej ponosić będzie Nabywca” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Giardini Verona*, stosowanym w okresie 13.06.2012 r. – 17.03.2013 r.; 18.03.2013 r. – nadal;

8. postanowienia w brzmieniu:

„Wszelkie koszty notarialne, sądowe, podatki i opłaty publicznoprawne związane z zawarciem niniejszej umowy i umowy przyrzeczonej oraz zawarciem umów i dokonaniem innych czynności prawnych w wykonaniu niniejszej umowy, ponosi Kupujący” we wzorcu umowy o nazwie: *Umowa przedwstępna sprzedaży*, stosowanym przy sprzedaży garażu dla inwestycji Giardini Verona;

9. postanowienia w brzmieniu:

„Wszelkie koszty notarialne, sądowe, podatki i opłaty publicznoprawne związane z zawarciem niniejszej umowy, ustanowieniem odrębnej własności Lokalu oraz zawarciem umów lub dokonaniem innych czynności prawnych w wykonaniu niniejszej umowy, ponosi Kupujący”

we wzorcach umów o nazwach:

- *Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu dla inwestycji Tarasy Verona (wzór 1);*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu dla inwestycji Tarasy Verona (wzór 2);*

10. postanowienia w brzmieniu:

„W razie niedokonania przez Kupującego zapłaty, o której mowa w pkt 5.1 a) Umowy w pełnej wysokości, to jest w kwocie [...] złotych w terminie tam wskazanym, Umowa wygasa w całości i tym samym ustają skutki prawne z niej wynikające. Strony postanawiają, że do niniejszego postanowienia odpowiednie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego o warunku rozwiązującym” we wzorcu umowy o nazwie: *Umowa przedwstępna sprzedaży*, stosowanym przy sprzedaży garażu dla inwestycji Giardini Verona;

11. postanowienia w brzmieniu:

„W razie niedokonania przez Kupującego zapłaty zaliczki w kwocie [...] złotych brutto (słownie: ... złotych .../100 gr brutto) w terminie do ... r., Umowa wygasa w całości i tym samym ustają skutki prawne z niej wynikające. Strony postanawiają, że do niniejszego postanowienia odpowiednie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego o warunku rozwiązującym” we wzorcu umowy o nazwie: *Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu dla inwestycji Tarasy Verona (wzór 1);*

12. postanowienia w brzmieniu:

„W razie niedokonania przez Kupującego zapłaty całej ceny w kwocie [...] złotych brutto (słownie: ... złotych .../100 gr brutto) w terminie do... r., Umowa wygasa w

całości i tym samym ustają skutki prawne z niej wynikające. Strony postanawiają, że do niniejszego postanowienia odpowiednie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego o warunku rozwiązującym” we wzorcu umowy o nazwie: *Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu dla inwestycji Tarasy Verona (wzór 2)*;

13. postanowienia w brzmieniu:

„Umowa zostaje zawarta pod warunkiem zawieszającym, polegającym na wpłacie przez Kupującego w terminie [...] dni zadatku (o którym mowa w pkt. 5.1 lit a) w wysokości [...] złotych. W razie braku zapłaty zadatku w tym terminie Umowę poczytuje się za niezawartą, przy czym Kupujący zobowiązany będzie do zwrotu Spółce poniesionych przez nią kosztów sporządzenia niniejszego aktu notarialnego” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Giardini Verona, stosowanym w okresach 30.04.2012 r. – 12.06.2012 r.; 13.06.2012 r. – 17.03.2013 r., 18.03.2013 r. – nadal;*

14. postanowienia w brzmieniu:

„(...) d) W razie nieskorzystania przez Kupującego z uprawnienia do oględzin Lokalu lub do odbioru prac, przedstawiciel Spółki sporządzi odpowiedni protokół, a Spółka powiadomi niezwłocznie o jego treści Kupującego”

we wzorcach umów o nazwach:

- *Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu dla inwestycji Tarasy Verona (wzór 1)*;
- *Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu dla inwestycji Tarasy Verona (wzór 2)*;

15. postanowienia w brzmieniu:

„W razie nieskorzystania przez Kupującego z uprawnienia do oględzin Miejsca postojowego lub do odbioru prac, przedstawiciel Spółki sporządzi odpowiedni protokół, a Spółka powiadomi niezwłocznie o jego treści Kupującego” we wzorcu umowy o nazwie: *Umowa przedwstępna sprzedaży, stosowanym przy sprzedaży garażu dla inwestycji Giardini Verona;*

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

po zobowiązaniu się przez Verona Building sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie do podjęcia działań zmierzających do zaniechania naruszania zbiorowych interesów konsumentów, polegających na:

a) wprowadzeniu zmian w stosowanych wzorcach umownych w ten sposób, iż:

- powołane w punkcie I.1. postanowienie uzyska następujące brzmienie: *„Jeżeli w terminie do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, pomimo złożenia stosownego wniosku do sądu wieczystoksięgowego, nie zostanie założona księga wieczysta dla lokalu stanowiącego Garaż, to umowa sprzedaży udziałów w Garażu zostanie zawarta w terminie dwóch miesięcy od daty prawomocnego powstania odrębnej własności tego lokalu, na pisemne wezwanie Spółki, doręczone Kupującemu co najmniej z siedmiodniowym wyprzedzeniem. Strony postanawiają, że dla oceny skutków niewykonania zobowiązania wiążący będzie termin określony w pisemnym wezwaniu.”*,

- powołane w punktach I.2. – I.6. postanowienia zostaną usunięte z wzorców umów,

- powołane w punktach I.7. – I.9. postanowienia uzyskają następujące brzmienie: *„Wszelkie koszty notarialne związane ze sporządzeniem niniejszego aktu oraz sporządzeniem umowy przyrzeczonej Strony ponoszą po połowie”*,

- powołane w punktach I.10. – I.13. postanowienia uzyskają następujące brzmienie:
*„Umowa zostaje zawarta pod warunkiem zawieszającym, polegającym na wpłacie przez Kupującego w terminie 3 dni zadatku w wysokości [***] złotych. W razie niedokonania przez Kupującego zapłaty zadatku w pełnej wysokości w terminie uzgodnionym powyżej, Spółka niezwłocznie poinformuje Kupującego o bezskutecznym upływie uzgodnionego terminu i wezwie go do dokonania zapłaty w dodatkowym terminie 30 dni. W razie braku zapłaty w dodatkowym terminie Umowę poczytuje się za niezawartą, przy czym Kupujący zobowiązany będzie do zwrotu Spółce poniesionych przez nią kosztów sporządzenia niniejszego aktu notarialnego.”* (jeśli konsument będzie wpłacał zadatek w chwili zawierania umowy przedwstępnej, to powyższe postanowienie będzie wykreślane z umowy jako bezprzedmiotowe),

- powołane w punktach I.14. – I.15. postanowienia uzyskają następujące brzmienie:
„w przypadku niestawienia się Kupującego do odbioru Lokalu i Miejsca postojowego, Spółka zawiadomi kupującego o nowej dacie odbioru Lokalu w trybie określonym w pkt, z zachowaniem odstępu w doręczeniu wezwań co najmniej 60 dni.”,

- b) przeprowadzeniu procedury aneksowania umów zawartych z dotychczasowymi klientami Verona Building sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, w wyniku której wiążące ich umowy nie będą zawierać kwestionowanych postanowień lub uzyskają one wskazane wyżej brzmienie;

nakłada się na Verona Building sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie obowiązek wykonania tego zobowiązania, w następujących terminach:

- 2 tygodni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji – w zakresie określonym wyżej w lit. a);

- 6 miesięcy od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji - w zakresie zmiany wszystkich dotychczasowych umów, zawierających postanowienia kwestionowane w niniejszej decyzji, poprzez przeprowadzenie procedury aneksowania umów określonej wyżej w lit. b);

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, nakłada się na Verona Building sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie obowiązek złożenia informacji o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania, o którym mowa w punkcie I. sentencji niniejszej decyzji, poprzez przedłożenie:

- w terminie do 2 miesięcy od uprawomocnienia się niniejszej decyzji:

- nowych, zmienionych wzorców umów, które obejmują złożone zobowiązanie,
- informacji dotyczącej liczby umów zawartych z nowymi klientami Verona Building sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie w oparciu o każdy z ww. zmienionych wzorców umów,
- po 2 kopie umów zawartych z nowymi klientami Spółki w oparciu o ww. zmienione wzorce umów,

- w terminie do 7 miesięcy od uprawomocnienia się niniejszej decyzji:

- informacji dotyczącej ilości umów zawartych w oparciu o kwestionowane wzorce, które obowiązywały w dniu otrzymania niniejszej decyzji,
- informacji dotyczącej ilości konsumentów, którym w terminie wyznaczonym w punkcie I. sentencji niniejszej decyzji, doręczono propozycję zawarcia aneksów do obowiązujących umów zawartych w oparciu o kwestionowane wzorce umowne,

- informacji dotyczącej ilości konsumentów, którym w terminie wyznaczonym w punkcie I. sentencji niniejszej decyzji, nie doręczono propozycji zawarcia aneksów do obowiązujących umów zawartych w oparciu o kwestionowane wzorce umowne, wraz z wyjaśnieniem, czym jest spowodowany taki stan rzeczy,
- informacji dotyczącej ilości konsumentów, którzy skorzystali z propozycji aneksowania obowiązujących umów zawartych w oparciu o kwestionowane wzorce umowne,
- po 1 kopii podpisanych aneksów do obowiązujących umów zawartych w oparciu o kwestionowane wzorce umowne.

III. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, uznaje się za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów praktykę, stosowaną przez Verona Building sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, polegającą na zamieszczaniu w stosowanych wzorcach umów postanowień wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego* do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, a to:

1. postanowienia w brzmieniu:

„Jeżeli w terminie do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, pomimo złożenia stosownego wniosku do sądu wieczystoksięgowego, nie zostanie założona księga wieczysta dla lokalu stanowiącego Garaż, to Kupujący zobowiązuje się udzielić Spółce w przyrzeczonej umowie sprzedaży nieodwołalnego i niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do działania w jego imieniu w celu wyodrębnienia własności tego lokalu, nabycia w nim udziałów (w tym poprzez zawarcie umowy z pełnomocnikiem), do zawarcia umowy podziału Garażu do korzystania, także jeśli stroną umowy będzie pełnomocnik, a wszystko to na warunkach opisanych w umowie. Umowa sprzedaży udziałów w Garażu zostanie zawarta w terminie 30 dni od daty prawomocnego powstania odrębnej własności tego lokalu. Kupujący udziela Spółce nieodwołalnego i niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do składania oświadczeń woli odnośnie zawierania umów o podział Garażu do używania, w tym umów przedwstępnych i przyrzeczonych, zawieranych z innymi nabywcami udziałów w Garażu, także w przypadku reprezentowania ich przez Spółkę” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Perla Verona*;

2. postanowienia w brzmieniu:

„Jeżeli w terminie do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, nie zostaną dokonane czynności, w szczególności ustanowione służebności, o których mowa w pkt. 3.1c) oraz 4.8, to Kupujący zobowiązuje się do udzielenia Spółce w umowie przyrzeczonej nieodwołalnego i niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do dokonania takich czynności” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Perla Verona*;

3. postanowienia w brzmieniu:

„Kupujący wyraża niniejszym nieodwołalnie zgodę na dokonanie przez Spółkę podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej (quoad usum) z uwzględnieniem postanowień poprzedzających. Jeżeli opisany wyżej podział do korzystania z części wspólnych nastąpi przed zawarciem umowy przyrzeczonej, to Kupujący złoży odpowiednie oświadczenie w umowie przyrzeczonej, potwierdzające zgodę na taki podział. Jeśli zaś taki podział nie nastąpi przed zawarciem umowy przyrzeczonej, to Kupujący zobowiązuje się do udzielenia Spółce w umowie przyrzeczonej nieodwołalnego i niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do dokonania

takiego podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej. Kupujący zobowiązuje się do przestrzegania w przyszłości zasad podziału nieruchomości wspólnej do korzystania, a w szczególności nie będzie wysuwał roszczeń o zapłatę z tytułu wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej oraz roszczeń o współposiadanie lub współkorzystanie z części przeznaczonych do wyłącznego używania przez osoby trzecie, przy czym osoby te zobowiązane będą do ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem części nieruchomości wspólnej oddanej im do wyłącznego korzystania. Kupujący zobowiązuje się do złożenia w umowie przyrzeczonej oświadczenia o treści umożliwiającej uzyskanie skutku prawnego opisanego w zdaniu poprzedzającym” we wzorcu umowy o nazwie: Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Perla Verona;

4. postanowienia w brzmieniu:

„Kupujący niniejszym udziela Spółce nieodwołalnego i niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa – z prawem przeniesienia na pracowników Spółki – do wyrażenia zgody na wykreślenie przysługującego mu roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości (WR1K..., WR1K...), w przypadku odstąpienia przez Spółkę od Umowy na podstawie pkt. 8.5.” we wzorcu umowy o nazwie: Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Perla Verona;

5. postanowienia w brzmieniu:

„Umowa zostaje zawarta pod warunkiem zawieszającym, polegającym na wpłacie przez Kupującego w terminie [...] dni zadatku (o którym mowa w pkt. 5.1 lit a) w wysokości [...] złotych. W razie braku zapłaty zadatku w tym terminie Umowę poczytuje się za niezawartą, przy czym Kupujący zobowiązany będzie do zwrotu Spółce poniesionych przez nią kosztów sporządzenia niniejszego aktu notarialnego” we wzorcu umowy o nazwie: Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Perla Verona

co jest niezgodne z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 9 stycznia 2014 roku.

- IV.** Na podstawie art. 77 ust. 1 w związku z art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz na podstawie art. 263 § 1 i art. 264 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 83 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **obciąża się przedsiębiorcę Verona Building sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie kosztami niniejszego postępowania** w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz **zobowiązuje się ww. przedsiębiorcę do zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kosztów postępowania w kwocie 51,30 PLN** (słownie: pięćdziesiąt jeden złotych trzydzieści groszy) **w terminie 14 dni** od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W ramach prowadzonej przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwanego dalej „Prezesem Urzędu”) kontroli działań deweloperów zostało wszczęte i przeprowadzone postępowanie wyjaśniające (RKR-405-9/13/ES), mające na celu wstępne ustalenie, czy działania wybranych deweloperów w zakresie stosowania przez nich w obrocie konsumenckim wzorców umów w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2014r., poz. 121 z późn. zm.) są zgodne z przepisami ustawy z dnia 16

września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011r., Nr 232, poz. 1377 z późn. zm.). W toku tego postępowania wezwano m.in. Verona Building sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (dalej: „Verona”, „spółka”, „przedsiębiorca”) do przesłania informacji i dokumentów objętych jego przedmiotem, w tym wzorców umów stosowanych przez spółkę w obrocie z konsumentami.

Analiza dokumentów przedłożonych przez przedsiębiorcę wykazała, że przedmiotem jego działalności jest m.in. zawieranie umów dotyczących sprzedaży mieszkań i lokali, miejsc postojowych w garażu, wykonywanie robót związanych ze wznoszeniem budynków, budową dróg kołowych i szynowych, rurociągów, linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych, a także prowadzenie działalności związanej z obsługą nieruchomości. Aktualnie Verona prowadzi swoją działalność gospodarczą na terenie Krakowa i Wrocławia, a w jej ramach zawiera m.in. umowy związane ze sprzedażą nieruchomości, w tym również z konsumentami (np. umowy przedwstępne dotyczące sprzedaży mieszkań i lokali, czy też miejsc postojowych w garażu), w oparciu o przygotowane przez siebie wzorce umów. Ich analiza wykazała, że wzorce umów pod nazwą:

- *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży* dla inwestycji Perla Verona,
- *Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu* dla inwestycji Tarasy Verona (wzór 1),
- *Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu* dla inwestycji Tarasy Verona (wzór 2),
- *Umowa przedwstępna sprzedaży*, stosowany przy sprzedaży garażu dla inwestycji Giardini Verona,
- *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży* dla inwestycji Giardini Verona, stosowany w okresach 30.04.2012 r. – 12.06.2012 r.; 13.06.2012 r. – 17.03.2013 r., 18.03.2013 r. – nadal,

mogą zawierać klauzule wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 *Kodeksu postępowania cywilnego* (zwanego dalej „Rejestrem”).

Mając powyższe na uwadze, Prezes Urzędu wszczął – postanowieniem Nr RKR - 245/2013 z dnia 13 listopada 2013 roku – postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Verona Building sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów opisanych w punktach I.1. – I.15. i III.1. – III.5. sentencji niniejszej decyzji.

Jednocześnie – postanowieniem Nr RKR – 260/2013 z dnia 20 listopada 2013 roku – Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów w niniejszym postępowaniu informacje uzyskane w postępowaniu wyjaśniającym prowadzonym pod sygnaturą RKR-405-9/13/ES/JKK w postaci pisma przedsiębiorcy z dnia 28 maja 2013 roku (o sygnaturze: RKR-405-9/13/ES-3/13) wraz z załączonymi do tego pisma wzorcami umów stosowanymi przez spółkę w obrocie konsumenckim.

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

W toku niniejszego postępowania, w odpowiedzi na postawione zarzuty, spółka przedstawiła swoje stanowisko w sprawie w pismach z dnia 3 grudnia 2013 roku, 17 grudnia 2013 roku, 3 lutego 2014 roku, 15 kwietnia 2014 roku oraz 9 maja 2014 roku.

W pierwszym piśmie z dnia 3 grudnia 2013 roku przedsiębiorca wyraził chęć dostosowania stosowanych wzorców umownych w związku ze zgłoszonymi przez Prezesa

Urzędu wątpliwościami odnośnie klauzul wskazanych w sentencji postanowienia nr RKR – 245/2013 z dnia 13 listopada 2013 roku oraz przedstawił, jakie kroki podejmie w tym celu, tj. zaproponował zmianę treści niektórych z kwestionowanych postanowień, bądź też ich usunięcie. Jednocześnie spółka oświadczyła, iż jest w trakcie opracowywania nowych wzorców umownych, dlatego też m.in. w piśmie z dnia 17 grudnia 2013 roku przedstawiła zmieniony wzorzec umowy o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży* dla inwestycji Perla Verona, który zawierał 2 propozycje zmian kwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień, które nie mogły zostać uznane za podstawę do przyjęcia zobowiązania spółki. W trzecim piśmie z dnia 3 lutego 2014 roku spółka wskazała, iż jej pierwsze pismo z dnia 3 grudnia 2013 roku należy potraktować jako wniosek o wydanie decyzji zobowiązującej w trybie art. 28 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów* (dalej: *ustawa o ochronie (...)*). W piątym piśmie z dnia 9 maja 2014 roku spółka przedstawiła ostateczną treść swojego zobowiązania, które było zmieniane m.in. ze względu na wątpliwości podniesione przez Prezesa Urzędu, co do treści proponowanych przez Veronę zmian.

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

Przedmiotem działalności Verona Building sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie jest m.in. zawieranie umów dotyczących sprzedaży mieszkań i lokali, miejsc postojowych w garażu, wykonywanie robót związanych ze wznoszeniem budynków, budową dróg kołowych i szynowych, rurociągów, linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych, a także prowadzenie działalności związanej z obsługą nieruchomości. Aktualnie Verona prowadzi swoją działalność gospodarczą na terenie Krakowa i Wrocławia, a w jej ramach zawiera m.in. umowy związane ze sprzedażą nieruchomości, w tym również z konsumentami (np. umowy przedwstępne dotyczące sprzedaży mieszkań i lokali, czy też miejsc postojowych w garażu), w oparciu o przygotowane przez siebie wzorce umów. Spółka prowadzi działalność gospodarczą w tym zakresie w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (jako osoba prawna), na podstawie wpisu dokonanego w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000107540. W kontaktach z klientami, w tym konsumentami posługuje się ona wzorcami umów, które następnie klienci podpisują, dokonując zakupu oferowanych przez spółkę lokali. Doręczane konsumentom wzorce umów są sporządzane przez spółkę przed zawarciem umowy i zawierają gotowe jednolite postanowienia. Z tego względu należy uznać, iż Verona stosuje w obrocie konsumenckim wzorce umów.

Analiza pism spółki i dokumentów do nich załączonych wykazała, że wzorce umów pod nazwą:

- *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży* dla inwestycji Perla Verona,
- *Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu* dla inwestycji Tarasy Verona (wzór 1),
- *Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu* dla inwestycji Tarasy Verona (wzór 2),
- *Umowa przedwstępna sprzedaży*, stosowany przy sprzedaży garażu dla inwestycji Giardini Verona,
- *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży* dla inwestycji Giardini Verona, stosowany w okresach 30.04.2012 r. – 12.06.2012 r.; 13.06.2012 r. – 17.03.2013 r., 18.03.2013 r. – nadal,

zawierają klauzule wpisane do Rejestru. Ponadto w toku postępowania dowodowego ustalono, iż Verona co najmniej w okresie od 30 kwietnia 2012 roku do dnia otrzymania pierwszego pisma w postępowaniu wyjaśniającym o sygnaturze sprawy: RKR-405-9/13/ES/JKK, w odniesieniu do realizowanych przez nią inwestycji, stosowała ww. wzorce umowne. Wskazane umowy były zawierane przez przedsiębiorcę z konsumentami, na podstawie tych wzorców, w formie pisemnej, jak i w formie aktu notarialnego.

Jednocześnie spółka wskazała, iż w oparciu o wzorzec umowny o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży* dla inwestycji Perla Verona nie została zawarta żadna umowa z konsumentem. 17 grudnia 2013 roku Verona przedstawiła zmieniony wzorzec umowny o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży* dla inwestycji Perla Verona, który zawierał 2 propozycje zmian kwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień, które nie mogły zostać uznane za podstawę do przyjęcia zobowiązania spółki, ponieważ nie prowadziły one do całkowitego wyeliminowania naruszeń prawa. Pierwszą umowę w oparciu o wzorzec umowny o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży* dla inwestycji Perla Verona spółka zawarła 9 stycznia 2014 roku.

Ponadto w czwartym piśmie z dnia 15 kwietnia 2014 roku oraz piątym piśmie z dnia 9 maja 2014 roku spółka wskazała, iż wzorce umowne o nazwie: *Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu* dla inwestycji Tarasy Verona (wzór 1) oraz *Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu* dla inwestycji Tarasy Verona (wzór 2) różniły się nieznacznie np. sposobem płatności, dlatego traktowała je w rzeczywistości jako jeden.

W wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego ustalono, że Verona stosowała niedozwolone zapisy w ww. wzorcach umów określone w punkcie I.1. – I.15. i III.1. – III.5. sentencji niniejszej decyzji.

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

Ad. I.1. – I.6. i III.1. – III. 4.

Poz. 4552: „§ 6 ust. 2 - Kupujący udzielają Spółce pełnomocnictwa, pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży, do zawarcia w ich imieniu umowy o podział do korzystania z Garażu, przy czym w ramach powyższego umocowania Spółka będzie uprawniona do wskazania Kupującym, w drodze umowy o podział do korzystania z miejsca postojowego numer 289 oraz miejsca postojowego numer 290, na poziomie -1 Garażu oraz do złożenia w ich imieniu w Umowie Sprzedaży oświadczenia, iż wyrażają oni zgodę na podział do korzystania z Garażu oraz na wskazywanie przez Spółkę kolejnym nabywcom lokali, w drodze umów z nabywcami udziałów w Garażu, konkretnie oznaczonych miejsc postojowych i boksów na jednoślady zgodnie z tymże sposobem korzystania i nie będą wnosić z tego tytułu do Spółki żadnych roszczeń, przy czym Strony oświadczają również, iż wyrażają zgodę na ujawnienie w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Garażu tego podziału do korzystania” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 30 września 2011 roku, sygn. akt: XVII AmC 3876/10);

Poz. 4553: „§ 6 ust. 3 - 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” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 30 września 2011 roku, sygn. akt: XVII AmC 3876/10);

Poz. 4561: „§ 9 ust. 1 - 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” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 30 września 2011 roku, sygn. akt: XVII AmC 3876/10);

Ad. I.7. – I.9.

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

Ad. I. 10. – I.13. i III.5.

Poz. 1375: *„Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy.”* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 28 stycznia 2008 roku, sygn. akt XVII AmC 109/07);

Poz. 689: *„Nieterminowe pokrywanie kosztów realizacji lokalu uprawnia Zbywcę – Generalnego Realizatora do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku oraz dokonania niezwłocznej dystrybucji lokalu na rzecz innego kontrahenta.”* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 23 września 2004 roku, sygn. akt XVII AmC 51/03);

Ad. I. 14. – I.15.

Poz. 365: *„W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru”* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 22 listopada 2004 roku, sygn. akt XVII AmC 55/03);

Poz. 1442: *„Stwierdzone w protokole usterki Sprzedający zobowiązuje się usunąć niezwłocznie, a następnie strony zobowiązane są do przystąpienia do czynności przekazania mieszkania ponownie, przy czym nieobecność Kupującego upoważnia Sprzedającego do samodzielnego sporządzenia protokołu bez konieczności ponownego wezwania Kupującego.”* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 27 kwietnia 2007 roku, sygn. akt XVII AmC 14/06).

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

Ponadto spółka w czwartym piśmie z dnia 15 kwietnia 2014 roku wskazała, że 9 stycznia 2014 roku przeniosła zorganizowaną część przedsiębiorstwa związaną z realizacją inwestycji *Perla Verona* w Krakowie na *Perla Verona Building sp. z o.o. sp. k.* z siedzibą w Krakowie (dalej: „spółka celowa”). Z tego względu spółka nie zawiera już umów dotyczących tej inwestycji, gdyż są one zawierane przez spółkę celową. *Perla Verona Building sp. z o.o. sp. k.* wstąpiła w prawa i obowiązki *Verona Building sp. z o.o.* wynikające z umowy zawartej 9 stycznia 2014 roku w oparciu o zmieniony wzorzec umowny dotyczący inwestycji *Perla Verona*.

Niezależnie od powyższego, w trakcie niniejszego postępowania w pierwszym piśmie z dnia 3 grudnia 2013 roku przedsiębiorca wyraził chęć dostosowania stosowanych wzorców umownych w związku ze zgłoszonymi przez Prezesa Urzędu wątpliwościami odnośnie klauzul wskazanych w sentencji postanowienia nr RKR – 245/2013 z dnia 13 listopada 2013 roku oraz przedstawił, jakie kroki podejmie w tym celu, tj. zaproponował zmianę treści

niektórych z kwestionowanych postanowień, bądź też ich usunięcie. Jednocześnie spółka oświadczyła, iż jest w trakcie opracowywania nowych wzorców umownych, dlatego też m.in. w piśmie z dnia 17 grudnia 2013 roku przedstawiła zmieniony wzorzec umowny o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży* dla inwestycji Perla Verona, który zawierał 2 propozycje zmian kwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień, które nie mogły zostać uznane za podstawę do przyjęcia zobowiązania spółki, ponieważ nie prowadziły one do całkowitego wyeliminowania naruszeń prawa. W trzecim piśmie z dnia 3 lutego 2014 roku spółka wskazała, iż jej pierwsze pismo z dnia 3 grudnia 2013 roku należy potraktować jako wniosek o wydanie decyzji zobowiązującej w trybie art. 28 *ustawy o ochronie (...)*. W piątym piśmie z dnia 9 maja 2014 roku spółka przedstawiła ostateczną treść swojego zobowiązania, które było zmieniane m.in. ze względu na wątpliwości podniesione przez Prezesa Urzędu, co do treści proponowanych przez Veronę zmian. Spółka zobowiązała się do: wprowadzenia zmian w stosowanych wzorcach umownych (określonych w punkcie I. sentencji niniejszej decyzji) i przedłożenia zmienionych wzorców umownych w terminie 2 tygodni od uprawomocnienia się decyzji w niniejszej sprawie oraz przeprowadzenia procedury aneksowania umów zawartych z konsumentami w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się decyzji. W związku z przekazaniem przez spółkę zorganizowanej części przedsiębiorstwa związanej z realizacją inwestycji *Perla Verona* w Krakowie na spółkę celową przedsiębiorca zaproponował, iż zobowiąże się do zawarcia porozumienia ze spółką celową, które umożliwiłoby podpisanie stosownego aneksu do umowy zawartej 9 stycznia 2014 roku w oparciu o zmieniony wzorzec umowny pod nazwą: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży* dla inwestycji Perla Verona.

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

Interes publiczny

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

Niniejsze postępowanie dotyczy postanowień stosowanych przez Veronę wzorców:

- *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży* dla inwestycji Perla Verona,
- *Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu* dla inwestycji Tarasy Verona (wzór 1),
- *Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu* dla inwestycji Tarasy Verona (wzór 2),
- *Umowa przedwstępna sprzedaży*, stosowany przy sprzedaży garażu dla inwestycji Giardini Verona,
- *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży* dla inwestycji Giardini Verona, stosowany w okresach 30.04.2012 r. – 12.06.2012 r.; 13.06.2012 r. – 17.03.2013 r., 18.03.2013 r. – nadal.

Wzorce te stosowane były i są nadal wobec nieograniczonego kręgu adresatów, tj. przy zawieraniu umów z wszystkimi klientami Verony zainteresowanymi korzystaniem ze

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

świadczonych przez nią usług polegających na zawieraniu wszelakich umów dotyczących nieruchomości np. umów przedwstępnych sprzedaży lokalu w formie aktu notarialnego. Wobec tego dotyczą one obecnych i wszystkich potencjalnych klientów spółki, co oznacza, iż mogą mieć zastosowanie wobec nieokreślonego z góry kręgu adresatów. Wyjątkiem jest wzorzec umowy o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży* dla inwestycji Perla Verona, który to w związku z przeniesieniem przez spółkę zorganizowanej części przedsiębiorstwa związanej z realizacją inwestycji *Perla Verona* w Krakowie na spółkę celową jest aktualnie stosowany przez Perla Verona Building sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Krakowie. Stwierdzić, zatem należy, że postępowanie poprzedzające wydanie niniejszej decyzji oraz zawarte w niej rozstrzygnięcie mają na celu ochronę interesu publicznego. Zdaniem Prezesa Urzędu, rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Verona Building sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. W konsekwencji przyjąć należy również, iż do oceny stanu faktycznego niniejszej sprawy znajdują zastosowanie przepisy *ustawy o ochronie (...)*.

Praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów

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

Zaznaczyć należy w tym miejscu, że konsumentem - w myśl art. 4 pkt 12 *ustawy o ochronie (...)* w związku z art. 22¹ *Kodeksu cywilnego* - jest osoba fizyczna dokonująca czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Natomiast przez przedsiębiorcę - zgodnie z art. 4 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)* - rozumie się w szczególności przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. W świetle art. 4 ust. 1 *ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej* (Dz. U. z 2010 r. Nr 220, poz. 1447, z późn. zm.), przedsiębiorcą jest m.in. osoba prawna, która we własnym imieniu wykonuje działalność gospodarczą. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest osobą prawną, która prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000107540. A zatem - w świetle powyższego - Verona jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)*. Oznacza to, iż przepisy tej *ustawy* odnoszą się do Verony wprost.

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

- działania przedsiębiorcy muszą nosić znamiona bezprawności,

- działania te muszą naruszać zbiorowe interesy konsumentów.

Przesłanka bezprawności

Odnosząc się do pierwszej z przesłanek art. 24 ust. 2 *ustawy o ochronie (...)*, tj. bezprawności działań przedsiębiorcy, stwierdzić należy, iż pojęcie bezprawności nie jest pojęciem prawnie zdefiniowanym. Z tego względu należy przyjąć, zgodnie z literalnym jego brzmieniem, że „działanie bezprawne” to takie zachowanie, które jest sprzeczne z nakazem lub zakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, umową międzynarodową mającą bezpośrednie zastosowanie w stosunkach wewnętrznych oraz z zasadami współżycia społecznego (dobrymi obyczajami). Chodzi tu mianowicie o sprzeczność z szeroko rozumianym porządkiem prawnym, jako całością. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tj. nie zależy od wystąpienia szkody, ani zamiaru po stronie przedsiębiorcy dopuszczającego się działań bezprawnych. Rozważenia przy ocenie bezprawności wymaga natomiast kwestia, czy zachowanie przedsiębiorcy było zgodne, czy też niezgodne z obowiązującymi zasadami porządku prawnego.

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

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

Przesłanka naruszenia zbiorowych interesów konsumentów

Przepisy *ustawy o ochronie (...)* nie definiują pojęcia „zbiorowego interesu konsumentów”. Uregulowanie art. 24 ust. 3 tej *ustawy* stanowi jedynie, że nie jest

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

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

zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. Z całą pewnością mamy do czynienia ze zbiorowym interesem konsumentów wówczas, gdy działanie lub zaniechanie przedsiębiorcy dotyczy, bądź może dotyczyć nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zindywidualizować. Ponadto, godzenie w zbiorowe interesy konsumentów może polegać zarówno na ich naruszeniu, jak i na zagrożeniu ich naruszenia. Dla stwierdzenia naruszenia zbiorowych interesów konsumentów istotne jest ustalenie, że konkretne działanie przedsiębiorcy nie ma ściśle określonego adresata, lecz jest kierowane do nieoznaczonego z góry kręgu podmiotów. Oznacza to, że nie ilość faktycznych, potwierdzonych naruszeń, ale przede wszystkim ich charakter, a w związku z tym możliwość (choćby tylko potencjalna) wywołania negatywnych skutków wobec określonej zbiorowości, przesądza o naruszeniu zbiorowych interesów. Powyższe stanowisko jest trwale utrzymywane w orzecznictwie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów⁴.

Stanowisko to potwierdzone zostało również w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który stwierdził, że „nie jest zasadne uznawanie, że postępowanie z tytułu naruszenia ustawy antymonopolowej można wszczynać tylko wtedy, gdy zagrożone są interesy wielu odbiorców, a nie jest to możliwe w sytuacji, gdy pokrzywdzonym jest tylko jeden konsument. Wydawane orzeczenie ma bowiem wymiar znacznie szerszy, pełni także funkcję prewencyjną, służy bowiem ochronie także nieograniczonej liczby potencjalnych konsumentów”⁵.

Stosowane przez Veronę wzorce:

- Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Perla Verona,
- Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu dla inwestycji Tarasy Verona (wzór 1),
- Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu dla inwestycji Tarasy Verona (wzór 2),
- Umowa przedwstępna sprzedaży, stosowany przy sprzedaży garażu dla inwestycji Giardini Verona,
- Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Giardini Verona, stosowany w okresach 30.04.2012 r. – 12.06.2012 r.; 13.06.2012 r. – 17.03.2013 r., 18.03.2013 r. – nadal,

wykorzystywane były i nadal są przy nawiązywaniu stosunków prawnych z klientami, którzy są zainteresowani zakupem lokali mieszkalnych, miejsc postojowych i innych w Krakowie i we Wrocławiu oferowanych przez spółkę. Należy zauważyć, iż wzorzec umowy o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Perla Verona*, który to w związku z przeniesieniem przez spółkę zorganizowanej części przedsiębiorstwa związanej z realizacją inwestycji *Perla Verona* w Krakowie na spółkę celową jest aktualnie stosowany przez Perla Verona Building sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Krakowie. Z tego względu krąg adresatów ww. wzorców umów nie jest z góry określony. Biorąc natomiast pod uwagę, że klienci przedsiębiorcy nie mają wpływu na zapisy zawieranych z nimi umów związanych z m.in. z zakupem lokalu mieszkalnego, gdyż nie są one z nimi indywidualnie negocjowane, uznać należy, że wszelkie zawarte w nich bezprawne zapisy mogą godzić w interesy ekonomiczne lub prawne konsumentów.

Wydawane orzeczenie ma wymiar znacznie szerszy, pełni także funkcję prewencyjną, gdyż służy ochronie także nieograniczonej liczby potencjalnych konsumentów, którzy zapoznają się z ofertą sprzedaży lokali mieszkalnych, miejsc postojowych, czy też innych oferowanych przez spółkę. Oceniane w niniejszej decyzji działania przedsiębiorcy (określone w punktach I.1. – I.15. oraz III.1. – III.5 sentencji niniejszej decyzji) odnoszą się do

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

⁵ Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2003 r. (sygn. akt: I CKN 504/01).

wszystkich jego aktualnych i przyszłych (potencjalnych) klientów, dlatego też nie ulega wątpliwości, że rozważane działania mogą godzić lub mogły godzić w zbiorowe interesy konsumentów.

Uprawdopodobnienie stosowania przez Veronę praktyk, objętych punktami I.1. – I.15. sentencji decyzji

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

Ponadto wynikająca z art. 479⁴⁵ § 3 *Kodeksu postępowania cywilnego* jawność Rejestru oznacza, że od chwili wpisania do niego określonego postanowienia zakazane jest stosowanie tożsamyh postanowień w obrocie konsumenckim i nikt nie może zasłaniać się nieznajomością dokonanych wpisów. Rejestr postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone jest prowadzony przez Prezesa Urzędu. Rejestr ten jest powszechnie dostępny w wersji elektronicznej na stronie internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod adresem www.uokik.gov.pl⁶. Powyższe uzasadnia stwierdzenie, że przedsiębiorca był i jest nadal zobowiązany do powstrzymania się od stosowania postanowień, które uznano lub można uznać za tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru.

Zgodnie ze stanowiskiem SOKiK, dla uznania, iż określona klauzula jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru klauzul niedozwolonych wystarczy stwierdzenie, że mieści się ona w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru i nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Czynnikiem przesądzającym o podobieństwie dwóch klauzul powinien być wobec tego zamiar, cel, jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame⁷.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest m.in. uprawdopodobnienie, że zakwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy wzorców:

- *Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu* dla inwestycji Tarasy Verona (wzór 1),
 - *Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu* dla inwestycji Tarasy Verona (wzór 2),
 - *Umowa przedwstępna sprzedaży*, stosowany przy sprzedaży garażu dla inwestycji Giardini Verona,
 - *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży* dla inwestycji Giardini Verona, stosowany w okresach 30.04.2012 r. – 12.06.2012 r.; 13.06.2012 r. – 17.03.2013 r., 18.03.2013 r. – nadal,
- są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami SOKiK, wymienionymi w niniejszej decyzji i wpisanymi do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego*.

⁶ http://uokik.gov.pl/rejestr_klauzul_niedozwolonych2.php

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

Ocena działań Verony objętych punktami I.1. – I.6. sentencji decyzji

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

- **„Jeżeli w terminie do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, pomimo złożenia stosownego wniosku do sądu wieczystoksięgowego, nie zostanie założona księga wieczysta dla lokalu stanowiącego Garaż, to Kupujący zobowiązuje się udzielić Spółce w przyrzeczonej umowie sprzedaży nieodwołalnego i niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do działania w jego imieniu w celu wyodrębnienia własności tego lokalu, nabycia w nim udziałów (w tym poprzez zawarcie umowy z pełnomocnikiem), do zawarcia umowy podziału Garażu do korzystania, także jeśli stroną umowy będzie pełnomocnik, a wszystko to na warunkach opisanych w umowie. Umowa sprzedaży udziałów w Garażu zostanie zawarta w terminie 30 dni od daty prawomocnego powstania odrębnej własności tego lokalu. Kupujący udziela Spółce nieodwołalnego i niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do składania oświadczeń woli odnośnie zawierania umów o podział Garażu do używania, w tym umów przedwstępnych i przyrzeczonych, zawieranych z innymi nabywcami udziałów w Garażu, także w przypadku reprezentowania ich przez Spółkę”** we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Giardini Verona*, stosowanym w okresach 30.04.2012 r. – 12.06.2012 r., 13.06.2012 r. – 17.03.2013 r., 18.03.2013 r. – nadal;

- **„Jeżeli w terminie do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, nie zostaną dokonane czynności, w szczególności ustanowione służebności, o których mowa w pkt. 3.1c) oraz 4.8, to Kupujący zobowiązuje się do udzielenia Spółce w umowie przyrzeczonej nieodwołalnego i niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do dokonania takich czynności”** we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Giardini Verona*, stosowanych w okresie 30.04.2012 r. – 12.06.2012 r.; 13.06.2012 r. – 17.06.2013 r., 18.03.2013 r. – nadal;

- **„Kupujący wyraża niniejszym nieodwołalnie zgodę na dokonanie przez Spółkę podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej (quoad usum) z uwzględnieniem postanowień poprzedzających. Jeżeli opisany wyżej podział do korzystania z części wspólnych nastąpi przed zawarciem umowy przyrzeczonej, to Kupujący złoży odpowiednie oświadczenie w umowie przyrzeczonej, potwierdzające zgodę na taki podział. Jeśli zaś taki podział nie nastąpi przed zawarciem umowy przyrzeczonej, to Kupujący zobowiązuje się do udzielenia Spółce w umowie przyrzeczonej nieodwołalnego i niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do dokonania takiego podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej. Kupujący zobowiązuje się do przestrzegania w przyszłości zasad podziału nieruchomości wspólnej do korzystania, a w szczególności nie będzie wysuwał roszczeń o zapłatę z tytułu wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej oraz roszczeń o współposiadanie lub współkorzystanie z części przeznaczonych do wyłącznego używania przez osoby trzecie, przy czym osoby te zobowiązane będą do ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem części nieruchomości wspólnej oddanej im do wyłącznego korzystania. Kupujący zobowiązuje się do złożenia w umowie przyrzeczonej oświadczenia o treści umożliwiającej uzyskanie skutku prawnego opisanego w zdaniu poprzedzającym”** we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Giardini Verona*, stosowanym w okresach 30.04.2012 r. – 12.06.2012 r., 13.06.2012 r. – 17.03.2013 r., 18.03.2013 r. – nadal;

- **„(...) Kupujący udziela Spółce nieodwołalnego i niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do składania oświadczeń woli odnośnie zawierania umów o podział Garażu do używania, w tym umów przedwstępnych i przyrzeczonych, zawieranych z innymi nabywcami udziałów w Garażu, także w przypadku reprezentowania ich przez Spółkę”**

we wzorcu umowy o nazwie: *Umowa przedwstępna sprzedaży*, stosowanym przy sprzedaży garażu dla inwestycji Giardini Verona;

- „*Kupujący niniejszym udziela Spółce nieodwołalnego i niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa – z prawem przeniesienia na pracowników Spółki – do wyrażenia zgody na wykreślenie przysługującego mu roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości (WR1K..., WR1K...), w przypadku odstąpienia przez Spółkę od Umowy na podstawie pkt. 8.5.*” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży* dla inwestycji Giardini Verona, stosowanym w okresie 30.04.2012 r. – 12.06.2012 r.;

- „*Kupujący niniejszym udziela Spółce nieodwołalnego i niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa – z prawem przeniesienia na pracowników Spółki – do wyrażenia zgody na wykreślenie przysługujących mu roszczeń wynikających z niniejszej umowy, objętych wnioskiem, o którym mowa w pkt. ..., z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości (WR1K..., WR1K...), w przypadku odstąpienia przez Spółkę od Umowy na podstawie pkt. 8.5. oraz w przypadku nie dojścia do skutku tej Umowy na podstawie pkt 4.10 tej Umowy. Pełnomocnictwo udzielane jest na okres 4 miesięcy począwszy od upływu dnia, do którego winna nastąpić wpłata zadatku (pkt 4.10) lub od daty złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy na podstawie pkt. 8.5.*” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży* dla inwestycji Giardini Verona, stosowanych w okresach 13.06.2012 r. – 17.03.2013 r., 18.03.2013 r. – nadal;

Prezes Urzędu uznał, że są one tożsame z treścią następujących klauzul wpisanych do Rejestru, tj.:

- Poz. 4552: „§ 6 ust. 2 - *Kupujący udzielają Spółce pełnomocnictwa, pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży, do zawarcia w ich imieniu umowy o podział do korzystania z Garażu, przy czym w ramach powyższego umocowania Spółka będzie uprawniona do wskazania Kupującym, w drodze umowy o podział do korzystania z miejsca postojowego numer 289 oraz miejsca postojowego numer 290, na poziomie -1 Garażu oraz do złożenia w ich imieniu w Umowie Sprzedaży oświadczenia, iż wyrażają oni zgodę na podział do korzystania z Garażu oraz na wskazywanie przez Spółkę kolejnym nabywcom lokali, w drodze umów z nabywcami udziałów w Garażu, konkretnie oznaczonych miejsc postojowych i boksów na jednoślady zgodnie z tymże sposobem korzystania i nie będą wnosić z tego tytułu do Spółki żadnych roszczeń, przy czym Strony oświadczają również, iż wyrażają zgodę na ujawnienie w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Garażu tego podziału do korzystania*” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 30 września 2011 roku, sygn. akt: XVII AmC 3876/10);

- Poz. 4553: „§ 6 ust. 3 - *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*” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 30 września 2011 roku, sygn. akt: XVII AmC 3876/10);

- Poz. 4561: „§ 9 ust. 1 - *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” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 30 września 2011 roku, sygn. akt: XVII AmC 3876/10);

Postanowienia wskazane w punkcie I.1. – I.6. sentencji niniejszej decyzji mogą kształtować obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Należy zauważyć, iż takim działaniem może być przede wszystkim samo żądanie przez spółkę od konsumenta udzielenia pełnomocnictwa w treści dokumentu, jakim jest jednostronnie przygotowany przez nią wzorzec umowy. Pełnomocnictwo powinno być odrębnym dokumentem, jaki zostaje podpisany przez konsumenta, gdyż z uwagi na obszerną treść takiego wzorca konsument może nie zwrócić uwagi na to, iż podpisując umowę udziela jednocześnie takiego pełnomocnictwa. Brak również uzasadnienia do zrzekania się przez konsumentów prawa do odwołania pełnomocnictw oraz zastrzeżenia niewygasającego charakteru tego pełnomocnictwa. Warto podkreślić, iż sporny zapis stoi w kolizji z istotą pełnomocnictwa, z którym jest powiązana możliwość jego odwołania przez mocodawcę w każdym czasie trwania stosunku prawnego, a dopuszczalność odwołania nie zależy od zaistnienia jakichkolwiek przyczyn. Ponadto w doktrynie i orzecznictwie⁸ podnosi się, iż o ile pełnomocnictwo co do zasady jest niezależne od będącego jego podstawą stosunku podstawowego, o tyle pełnomocnictwo nieodwołalne jest w szczególności sposób związane z losami tego stosunku. Tym samym analizowane postanowienia stanowią wyraz nierzetelnego, nierównorzędnego traktowania konsumenta jako partnera umowy oraz mogą być uznane za przejaw wykorzystywania pozycji profesjonalisty. Dlatego też należy uznać, iż została uprawdopodobniona tożsamość kwestionowanych postanowień z postanowieniami wpisanymi do Rejestru pod poz. 4552, 4553 i 4561.

Ocena działań Verony objętych punktami I.7. – I.9. sentencji decyzji

Postanowienia określone w punktach I.7. – I.9. sentencji niniejszej decyzji, tj. zapisy o następującej treści:

- „***Wszelkie koszty notarialne związane ze sporządzeniem niniejszego aktu ponosi Spółka, natomiast koszty umowy przyrzeczonej ponosić będzie Nabywca***” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży* dla inwestycji Giardini Verona, stosowanym w okresie 13.06.2012 r. – 17.03.2013 r.; 18.03.2013 r. – nadal;

- „***Wszelkie koszty notarialne, sądowe, podatki i opłaty publicznoprawne związane z zawarciem niniejszej umowy i umowy przyrzeczonej oraz zawarciem umów i dokonaniem innych czynności prawnych w wykonaniu niniejszej umowy, ponosi Kupujący***” we wzorcu umowy o nazwie: *Umowa przedwstępna sprzedaży*, stosowanym przy sprzedaży garażu dla inwestycji Giardini Verona;

- „***Wszelkie koszty notarialne, sądowe, podatki i opłaty publicznoprawne związane z zawarciem niniejszej umowy, ustanowieniem odrębnej własności Lokalu oraz zawarciem umów lub dokonaniem innych czynności prawnych w wykonaniu niniejszej umowy, ponosi Kupujący***”

we wzorcach umów o nazwach:

- *Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu* dla inwestycji Tarasy Verona (wzór 1);
- *Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu* dla inwestycji Tarasy Verona (wzór 2);

⁸ Por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2011 roku (sygn. akt: V CSK 223/10), wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 8 listopada 2012 roku (sygn. akt: VI ACa 480/12) oraz wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 30 września 2011 roku (sygn. akt: XVII AmC 3876/10).

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

Wskazane wyżej klauzule nie konkretyzują, jakie dokładnie koszty (notarialne, sądowe), opłaty i podatki powinien ponieść konsument w związku z zawarciem umowy przedwstępnej, jak i umowy przyrzeczonej. Ze względu na to niedookreślenie omawiane zapisy mogą doprowadzić do sytuacji, w których konsument zostanie obciążony kosztami, które powinna ponieść spółka np. opłaty za wypis aktu notarialnego dla przedsiębiorcy. Należy zauważyć, iż postanowienia, które umożliwiają przedsiębiorcy po zawarciu umowy w formie aktu notarialnego otrzymanie jej wypisu bez ponoszenia kosztów z tym związanych, powodują przerzucenie tych kosztów na konsumenta (koszt wydania wypisu aktu notarialnego to wydatek około 200-300 zł w zależności od objętości aktu notarialnego). Takie działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów, gdyż przyjmuje się, iż każda ze stron powinna ponosić koszty umowy zwyczajowo przyjęte lub wynikające z treści obowiązujących przepisów. Z tego względu postanowienia tego rodzaju kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy i z tego powodu zostały uznane przez SOKiK⁹ za klauzulę abuzywną w rozumieniu art. 385¹§ 1 *Kodeksu cywilnego*. Tożsamość porównywanych klauzul została uprawdopodobniona przede wszystkim ze względu na brak wskazania jednolitego katalogu kosztów, opłat i podatków, które powinien ponieść konsument, gdyż w klauzuli wpisanej do Rejestru pod poz. 3365 użyto zwrotu „*itp.*”, a w kwestionowanych klauzulach spółka nie sprecyzowała dokładnie rodzaju kosztów, opłat i podatków, jakie dotyczą konsumenta.

Ocena działań Verony, objętych punktami I.10. – I.13. sentencji decyzji

Klauzule, które stanowią, iż:

- „*W razie niedokonania przez Kupującego zapłaty, o której mowa w pkt 5.1 a) Umowy w pełnej wysokości, to jest w kwocie [...] złotych w terminie tam wskazanym, Umowa wygasa w całości i tym samym ustają skutki prawne z niej wynikające. Strony postanawiają, że do niniejszego postanowienia odpowiednie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego o warunku rozwiązującym*” we wzorcu umowy o nazwie: *Umowa przedwstępna sprzedaży*, stosowanym przy sprzedaży garażu dla inwestycji Giardini Verona;

- „*W razie niedokonania przez Kupującego zapłaty zaliczki w kwocie [...] złotych brutto (słownie: ... złotych ../100 gr brutto) w terminie do ... r., Umowa wygasa w całości i tym samym ustają skutki prawne z niej wynikające. Strony postanawiają, że do niniejszego postanowienia odpowiednie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego o warunku rozwiązującym*” we wzorcu umowy o nazwie: *Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu dla inwestycji Tarasy Verona (wzór 1)*;

- „*W razie niedokonania przez Kupującego zapłaty całej ceny w kwocie [...] złotych brutto (słownie: ... złotych ../100 gr brutto) w terminie do... r., Umowa wygasa w całości i tym samym ustają skutki prawne z niej wynikające. Strony postanawiają, że do niniejszego postanowienia odpowiednie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego o warunku rozwiązującym*” we wzorcu umowy o nazwie: *Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu dla inwestycji Tarasy Verona (wzór 2)*;

⁹ Por. wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 20 października 2011 roku (sygn. akt: XVII AmC 1333/10).

- „*Umowa zostaje zawarta pod warunkiem zawieszającym, polegającym na wpłacie przez Kupującego w terminie [...] dni zadatku (o którym mowa w pkt. 5.1 lit a) w wysokości [...] złotych. W razie braku zapłaty zadatku w tym terminie Umowę poczytuje się za niezawartą, przy czym Kupujący zobowiązany będzie do zwrotu Spółce poniesionych przez nią kosztów sporządzenia niniejszego aktu notarialnego*” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Giardini Verona*, stosowany w okresach 30.04.2012 r. – 12.06.2012 r.; 13.06.2012 r. – 17.03.2013 r., 18.03.2013 r. – nadal;

Prezes Urzędu uznał za tożsame z treścią następujących klauzul wpisanych do Rejestru, tj.:

- poz. 1375: „*Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy.*” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 28 stycznia 2008 roku, sygn. akt XVII AmC 109/07),

- poz. 689: „*Nieterminowe pokrywanie kosztów realizacji lokalu uprawnia Zbywcę – Generalnego Realizatora do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku oraz dokonania niezwłocznej dystrybucji lokalu na rzecz innego kontrahenta.*” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 23 września 2004 roku, sygn. akt XVII AmC 51/03).

Klauzule wskazane w punktach I.10. – I.13. sentencji niniejszej decyzji wskazują, iż umowa zawarta z konsumentem przez spółkę ulega rozwiązaniu, czy też wygaśnięciu bez uprzedniego wyznaczenia konsumentowi dodatkowego terminu do wykonania przez niego obowiązku zapłaty ceny, czy też zadatku, bądź zaliczki. Omawiane klauzule nawiązują do istotnego problemu zastrzegania sobie przez deweloperów uprawnienia do rozwiązania umowy lub odstąpienia od niej w związku ze zwłoką konsumenta w spełnieniu świadczenia na rzecz dewelopera. Tymczasem art. 481 *Kodeksu cywilnego* przyznaje wierzycielowi prawo żądania od dłużnika odsetek za zwłokę, a także żądania naprawienia szkody na zasadach ogólnych. Ponadto w przypadku umów zawieranych przez deweloperów z konsumentami zastosowanie znajduje dobry obyczaj nakazujący wezwanie dłużnika do zapłaty przed zastosowaniem wobec niego sankcji. Obyczaj ten został ukształtowany w oparciu o art. 491 § 1 *Kodeksu cywilnego*, zgodnie z którym jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu ciążącego na niej zobowiązania, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni termin do wykonania, z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. Chociaż powyższy przepis posiada charakter dyspozytywny, to jednak jego treść jest powszechnie stosowana w obrocie gospodarczym, właśnie jako źródło dobrego obyczaju. Nieuwzględnienie przez przedsiębiorcę w ramach zawieranych umów, treści przepisów prawa dotyczących tego rodzaju umów w tym znaczeniu, że proponowane warunki realizacji świadczenia są mniej korzystne niż rozwiązania wynikające z tych przepisów, nawet jeżeli nie są to przepisy bezwzględnie obowiązujące, może zostać uznane za działanie sprzeczne z dobrymi obyczajami¹⁰. Z tego względu niewyznaczenie w kwestionowanych zapisach konsumentowi, będącemu w zwłoce w wykonaniu ciążącego na nim obowiązku, dodatkowego terminu do jego spełnienia może stanowić naruszenie klauzuli generalnej wskazanej w art. 385¹ § 1 *Kodeksu cywilnego*¹¹. Niniejsze okoliczności uprawdopodobniają tożsamość klauzul

¹⁰ Por.: wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 listopada 2005 roku (sygn. akt: VI ACa 177/2005).

¹¹ Por.: wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 28 stycznia 2008 roku (sygn. akt: XVII AmC 109/07).

powołanych w punktach I.10. – I.13. sentencji niniejszej decyzji z tymi, które są wpisane do Rejestru pod poz. 1375 oraz poz. 689.

Ocena działań Verony objętych punktami I.14. i I.15. sentencji decyzji

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

- „(...) d) W razie nieskorzystania przez Kupującego z uprawnienia do oględzin Lokalu lub do odbioru prac, przedstawiciel Spółki sporządzi odpowiedni protokół, a Spółka powiadomi niezwłocznie o jego treści Kupującego”

we wzorcach umów o nazwach:

- *Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu* dla inwestycji Tarasy Verona (wzór 1);
- *Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu* dla inwestycji Tarasy Verona (wzór 2);

- „W razie nieskorzystania przez Kupującego z uprawnienia do oględzin Miejsca postojowego lub do odbioru prac, przedstawiciel Spółki sporządzi odpowiedni protokół, a Spółka powiadomi niezwłocznie o jego treści Kupującego” we wzorcu umowy o nazwie: *Umowa przedwstępna sprzedaży*, stosowanym przy sprzedaży garażu dla inwestycji Giardini Verona;

Prezes Urzędu uznał, że są one tożsame z treścią następujących klauzul wpisanych do Rejestru, tj.:

- Poz. 365: *„W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru”* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 22 listopada 2004 roku, sygn. akt XVII AmC 55/03);

- Poz. 1442: *„Stwierdzone w protokole usterki Sprzedający zobowiązuje się usunąć niezwłocznie, a następnie strony zobowiązane są do przystąpienia do czynności przekazania mieszkania ponownie, przy czym nieobecność Kupującego upoważnia Sprzedającego do samodzielnego sporządzenia protokołu bez konieczności ponownego wezwania Kupującego.”* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 27 kwietnia 2007 roku, sygn. akt XVII AmC 14/06).

Wskazane wyżej postanowienia uprawniają spółkę do jednostronnego odbioru prac, lokalu, czy też miejsca postojowego poprzez sporządzenie protokołu w razie niestawienia się konsumenta w wyznaczonym terminie w celu protokolarnego ich odbioru z jego udziałem. Tak sporządzony protokół jest traktowany jako protokół odbioru podpisany przez obie strony, przez co interes konsumenta może zostać rażąco naruszony¹². Formułowanie tego typu postanowień wydaje się stwarzać deweloperowi zbyt daleko idące uprawnienia do dokonywania interpretacji umowy. Ponadto w sposób niedopuszczalny pozbawia to konsumentów prawa do dochodzenia przez nich roszczeń z tytułu stwierdzonych wad (skutkiem jednostronnego odbioru jest stwierdzenie przez dewelopera, że wybudowana przez niego nieruchomość, czy też wykonane prace są zgodne z umową). Przyznanie sobie uprawnienia przez spółkę do sporządzenia protokołu dąży do wyeliminowania prawa kupującego do zbadania jakości rzeczy sprzedanej¹³. Z powyższych powodów postanowienia tego rodzaju zostały uznane przez SOKiK za klauzule abuzywne w rozumieniu art. 385³ § 1 *Kodeksu cywilnego* oraz art. 385³ pkt 9 i 11 *Kodeksu cywilnego* i wpisane do Rejestru. Niniejsze okoliczności uprawdopodobniają tożsamość klauzul powołanych w punktach I.14. –

¹² Por. wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 22 listopada 2004 roku (sygn. akt: XVII AmC 55/03).

¹³ Por. wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 27 kwietnia 2007 roku (sygn. akt: XVII AmC 14/06).

I.15. sentencji niniejszej decyzji z tymi, które są wpisane do Rejestru pod poz. 365 oraz poz. 1442.

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

Uwzględniając opisane i przeanalizowane powyżej uwarunkowania faktyczne i prawne, Prezes Urzędu uprawdopodobnił, że działania spółki określone w punktach I.1. – I.15. sentencji niniejszej decyzji można zakwalifikować jako praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, określone w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)*.

Zastosowanie art. 28 ustawy o ochronie (...) w kontekście działań Verony objętych punktami I.1. – I.15. sentencji decyzji

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

Analiza przedłożonych przez Veronę w toku postępowania dokumentów i wyjaśnień wykazała, że spółka zobowiązała się do:

a) wprowadzenia zmian w stosowanych wzorcach umownych w ten sposób, iż:

- powołane w punkcie I.1. postanowienie uzyska następujące brzmienie: *„Jeżeli w terminie do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, pomimo złożenia stosownego wniosku do sądu wieczystoksięgowego, nie zostanie założona księga wieczysta dla lokalu stanowiącego Garaż, to umowa sprzedaży udziałów w Garażu zostanie zawarta w terminie dwóch miesięcy od daty prawomocnego powstania odrębnej własności tego lokalu, na pisemne wezwanie Spółki, doręczone Kupującemu co najmniej z siedmiodniowym wyprzedzeniem. Strony postanawiają, że dla oceny skutków niewykonania zobowiązania wiążący będzie termin określony w pisemnym wezwaniu.”*,

- powołane w punktach I.2. – I.6. postanowienia zostaną usunięte z wzorców umów,

- powołane w punktach I.7. – I.9. postanowienia uzyskają następujące brzmienie: *„Wszelkie koszty notarialne związane ze sporządzeniem niniejszego aktu oraz sporządzeniem umowy przyrzeczonej Strony ponoszą po połowie”*,

- powołane w punktach I.10. – I.13. postanowienia uzyskają następujące brzmienie: *„Umowa zostaje zawarta pod warunkiem zawieszającym, polegającym na wpłacie przez Kupującego w terminie 3 dni zadatku w wysokości [***] złotych. W razie niedokonania przez Kupującego zapłaty zadatku w pełnej wysokości w terminie uzgodnionym powyżej, Spółka niezwłocznie poinformuje Kupującego o bezskutecznym upływie uzgodnionego terminu i wezwie go do dokonania zapłaty w dodatkowym terminie 30 dni. W razie braku zapłaty w dodatkowym terminie Umowę poczytuje się za niezawartą, przy czym Kupujący zobowiązany będzie do zwrotu Spółce poniesionych przez nią kosztów sporządzenia niniejszego aktu notarialnego.”* (jeśli konsument będzie wpłacał zadek w chwili zawierania umowy przedwstępnej, to powyższe postanowienie będzie wykreślane z umowy jako bezprzedmiotowe),

- powołane w punktach I.14. – I.15. postanowienia uzyskają następujące brzmienie: „w przypadku niestawienia się Kupującego do odbioru Lokalu i Miejsca postojowego, Spółka zawiadomi kupującego o nowej dacie odbioru Lokalu w trybie określonym w pkt, z zachowaniem odstępu w doręczeniu wezwań co najmniej 60 dni.”,

b) przeprowadzenia procedury aneksowania umów zawartych z dotychczasowymi klientami Verona Building sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, w wyniku której wiążące ich umowy nie będą zawierać kwestionowanych postanowień lub uzyskają one wskazane wyżej brzmienie.

Spółka w czwartym piśmie z dnia 15 kwietnia 2014 roku oraz piątym piśmie z dnia 9 maja 2014 roku wskazała, iż wzorce umowne o nazwie: *Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu* dla inwestycji Tarasy Verona (wzór 1) oraz *Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu* dla inwestycji Tarasy Verona (wzór 2) różniły się nieznacznie np. sposobem płatności, dlatego traktowała je w rzeczywistości jako jeden. Z tego względu należy wnioskować, iż dla inwestycji Tarasy Verona po wykonania zobowiązania będzie obowiązywał jeden wzorzec.

W ocenie Prezesa Urzędu, działania objęte złożonym przez Veronę zobowiązaniem pozwolą na zapobieżenie naruszeniom art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)* w odniesieniu do postawionych w niniejszej decyzji zarzutów określonych w punkcie I. jej sentencji. Realizacja działań, do których Spółka zobowiązała się w trakcie postępowania prowadzonego w niniejszej sprawie doprowadzi do pełnego wyeliminowania z obrotu prawnego zarzucanych Veronie uchybień dotyczących treści następujących wzorców:

- *Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu* dla inwestycji Tarasy Verona (wzór 1),
- *Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu* dla inwestycji Tarasy Verona (wzór 2),
- *Umowa przedwstępna sprzedaży*, stosowany przy sprzedaży garażu dla inwestycji Giardini Verona,
- *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży* dla inwestycji Giardini Verona, stosowany w okresach 30.04.2012 r. – 12.06.2012 r.; 13.06.2012 r. – 17.03.2013 r., 18.03.2013 r. – nadal.

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

Termin wykonania przedmiotowych zobowiązań – zgodnie z przepisem art. 28 ust. 2 *ustawy o ochronie (...)* – ustalony został z uwzględnieniem propozycji Verony dotyczącej czasu potrzebnego na wykonanie zadeklarowanych działań. W tym stanie rzeczy Prezes Urzędu określił, iż wykonanie opisanych wyżej zobowiązań nastąpi w następujących terminach:

- **2 tygodni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji** – w zakresie wprowadzenia zmian w stosowanych wzorcach umownych (określonych w punkcie I. lit. a) sentencji niniejszej decyzji),

- **6 miesięcy od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji** - w zakresie zmiany wszystkich dotychczasowych umów, zawierających postanowienia kwestionowane w decyzji, poprzez przeprowadzenie procedury aneksowania umów zawartych z dotychczasowymi klientami Verona Building sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, w wyniku której wiążące ich umowy nie będą zawierać kwestionowanych postanowień lub uzyskają one brzmienie określone w punkcie I. lit. a) sentencji decyzji.

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

Nalożenie na Veronę obowiązku złożenia informacji o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania określonego w punkcie II. sentencji decyzji

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

W związku z powyższym nałożono na Veronę obowiązek złożenia informacji o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania, o którym mowa w punkcie I. sentencji niniejszej decyzji, poprzez przedłożenie:

- w terminie do 2 miesięcy od uprawomocnienia się niniejszej decyzji:

- nowych, zmienionych wzorców umów, które obejmują złożone zobowiązanie,
- informacji dotyczącej liczby umów zawartych z nowymi klientami Verona Building sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie w oparciu o każdy z ww. zmienionych wzorców umów,
- po 2 kopie umów zawartych z nowymi klientami Spółki w oparciu o ww. zmienione wzorce umów,

- w terminie do 7 miesięcy od uprawomocnienia się niniejszej decyzji:

- informacji dotyczącej ilości umów zawartych w oparciu o kwestionowane wzorce, które obowiązywały w dniu otrzymania niniejszej decyzji,
- informacji dotyczącej ilości konsumentów, którym w terminie wyznaczonym w punkcie I. sentencji niniejszej decyzji, doręczono propozycję zawarcia aneksów do obowiązujących umów zawartych w oparciu o kwestionowane wzorce umowne,
- informacji dotyczącej ilości konsumentów, którym w terminie wyznaczonym w punkcie I. sentencji niniejszej decyzji, nie doręczono propozycji zawarcia aneksów do obowiązujących umów zawartych w oparciu o kwestionowane wzorce umowne, wraz z wyjaśnieniem, czym jest spowodowany taki stan rzeczy,
- informacji dotyczącej ilości konsumentów, którzy skorzystali z propozycji aneksowania obowiązujących umów zawartych w oparciu o kwestionowane wzorce umowne,
- po 1 kopii podpisanych aneksów do obowiązujących umów zawartych w oparciu o kwestionowane wzorce umowne.

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

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

Udowodnienie stosowania przez Veronę praktyk, objętych punktami III.1. – III.5. sentencji decyzji

Do stwierdzenia praktyki określonej w art. 24 ust. 2 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)* konieczne jest wykazanie, iż przedsiębiorca stosuje we wzorcu umownym postanowienia, które zostały wpisane do prowadzonego przez Prezesa Urzędu Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Podkreślenia wymaga, że wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli

abstrakcyjnej. Kontroli abstrakcyjnej wzorca umowy jako takiego (art. 479³⁶ - 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego*) dokonuje się niezależnie od tego, czy postanowienia wzorca były, czy też nie były zastosowane przy konkretnej umowie. Kontrola taka obejmuje klauzule pojedyncze lub zbiorowe (cały wzorzec lub jego fragment). Oceny postanowień w wypadku kontroli abstrakcyjnej dokonuje SOKiK i wyłącznie do kompetencji tego Sądu należy uznanie postanowień wzorców umownych za niedozwolone.

Ponadto wynikająca z art. 479⁴⁵ § 3 *Kodeksu postępowania cywilnego* jawność Rejestru oznacza, że od chwili wpisania do niego określonego postanowienia zakazane jest stosowanie tożsamyh postanowień w obrocie konsumenckim i nikt nie może zasłaniać się nieznanymi dokonanych wpisów. Rejestr postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone jest prowadzony przez Prezesa Urzędu. Rejestr ten jest powszechnie dostępny w wersji elektronicznej na stronie internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod adresem www.uokik.gov.pl¹⁴. Powyższe uzasadnia stwierdzenie, że przedsiębiorca był i jest nadal zobowiązany do powstrzymania się od stosowania postanowień, które uznano lub można uznać za tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru.

Zgodnie ze stanowiskiem SOKiK, dla uznania, iż określona klauzula jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru klauzul niedozwolonych wystarczy stwierdzenie, że mieści się ona w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru i nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Czynnikiem przesądzającym o podobieństwie dwóch klauzul powinien być wobec tego zamiar, cel, jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame¹⁵.

Przedmiotem postępowania w zakresie określonym w punkcie III. sentencji niniejszej decyzji jest m.in. udowodnienie, że zakwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy wzorca umownego o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Perla Verona* są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami SOKiK, wymienionymi w niniejszej decyzji i wpisanymi do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego*.

Ocena działań Verony objętych punktami III.1. – III.4. sentencji decyzji

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

- „Jeżeli w terminie do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, pomimo złożenia stosownego wniosku do sądu wieczystoksięgowego, nie zostanie założona księga wieczysta dla lokalu stanowiącego Garaż, to Kupujący zobowiązuje się udzielić Spółce w przyrzeczonej umowie sprzedaży nieodwołalnego i niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do działania w jego imieniu w celu wyodrębnienia własności tego lokalu, nabycia w nim udziałów (w tym poprzez zawarcie umowy z pełnomocnikiem), do zawarcia umowy podziału Garażu do korzystania, także jeśli stroną umowy będzie pełnomocnik, a wszystko to na warunkach opisanych w umowie. Umowa sprzedaży udziałów w Garażu zostanie zawarta w terminie 30 dni od daty prawomocnego powstania odrębnej własności tego lokalu. Kupujący udziela Spółce nieodwołalnego i niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do składania oświadczeń woli odnośnie zawierania umów o podział Garażu do używania, w tym umów przedwstępnych i przyrzeczonych, zawieranych z innymi nabywcami udziałów w Garażu, także w przypadku reprezentowania ich przez Spółkę” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Perla Verona*;

¹⁴ http://uokik.gov.pl/rejestr_klauzul_niedozwolonych2.php

¹⁵ Por.: wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 25 maja 2005 roku (sygn. akt: XVII Ama 46/04).

- „*Jeżeli w terminie do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, nie zostaną dokonane czynności, w szczególności ustanowione służebności, o których mowa w pkt. 3.1c) oraz 4.8, to Kupujący zobowiązuje się do udzielenia Spółce w umowie przyrzeczonej nieodwołalnego i niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do dokonania takich czynności*” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Perla Verona*;

- „*Kupujący wyraża niniejszym nieodwołalnie zgodę na dokonanie przez Spółkę podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej (quoad usum) z uwzględnieniem postanowień poprzedzających. Jeżeli opisany wyżej podział do korzystania z części wspólnych nastąpi przed zawarciem umowy przyrzeczonej, to Kupujący złoży odpowiednie oświadczenie w umowie przyrzeczonej, potwierdzające zgodę na taki podział. Jeśli zaś taki podział nie nastąpi przed zawarciem umowy przyrzeczonej, to Kupujący zobowiązuje się do udzielenia Spółce w umowie przyrzeczonej nieodwołalnego i niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do dokonania takiego podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej. Kupujący zobowiązuje się do przestrzegania w przyszłości zasad podziału nieruchomości wspólnej do korzystania, a w szczególności nie będzie wysuwał roszczeń o zapłatę z tytułu wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej oraz roszczeń o współposiadanie lub współkorzystanie z części przeznaczonych do wyłącznego używania przez osoby trzecie, przy czym osoby te zobowiązane będą do ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem części nieruchomości wspólnej oddanej im do wyłącznego korzystania. Kupujący zobowiązuje się do złożenia w umowie przyrzeczonej oświadczenia o treści umożliwiającej uzyskanie skutku prawnego opisanego w zdaniu poprzedzającym*” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Perla Verona*;

- „*Kupujący niniejszym udziela Spółce nieodwołalnego i niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa – z prawem przeniesienia na pracowników Spółki – do wyrażenia zgody na wykreślenie przysługującego mu roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości (WR1K..., WR1K...), w przypadku odstąpienia przez Spółkę od Umowy na podstawie pkt. 8.5.*” we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Perla Verona*;

Prezes Urzędu uznał je za tożsame z treścią następujących klauzul wpisanych do Rejestru, tj.:

- Poz. 4552: „*§ 6 ust. 2 - Kupujący udzielają Spółce pełnomocnictwa, pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży, do zawarcia w ich imieniu umowy o podział do korzystania z Garażu, przy czym w ramach powyższego umocowania Spółka będzie uprawniona do wskazania Kupującym, w drodze umowy o podział do korzystania z miejsca postojowego numer 289 oraz miejsca postojowego numer 290, na poziomie -I Garażu oraz do złożenia w ich imieniu w Umowie Sprzedaży oświadczenia, iż wyrażają oni zgodę na podział do korzystania z Garażu oraz na wskazywanie przez Spółkę kolejnym nabywcom lokali, w drodze umów z nabywcami udziałów w Garażu, konkretnie oznaczonych miejsc postojowych i boksów na jednoślady zgodnie z tymże sposobem korzystania i nie będą wnosić z tego tytułu do Spółki żadnych roszczeń, przy czym Strony oświadczają również, iż wyrażają zgodę na ujawnienie w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Garażu tego podziału do korzystania*” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 30 września 2011 roku, sygn. akt: XVII AmC 3876/10);

- Poz. 4553: „*§ 6 ust. 3 - 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” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 30 września 2011 roku, sygn. akt: XVII AmC 3876/10);

- Poz. 4561: „§ 9 ust. 1 - 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” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 30 września 2011 roku, sygn. akt: XVII AmC 3876/10);

Analizowane klauzule wymuszają na konsumentcie udzielenie na rzecz spółki nieodwołalnego i niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do dokonania czynności w nich określonych. Jednocześnie należy zauważyć, iż w tym zakresie znajdują odpowiednie zastosowanie argumenty poczynione przy analizie punktów I.1. – I.6. sentencji niniejszej decyzji (str. 19).

Ocena działania Verony objętego punktem III.5. sentencji decyzji

Postanowienie określone w punkcie III.5. sentencji niniejszej decyzji, tj. zapis o następującej treści: „***Umowa zostaje zawarta pod warunkiem zawieszającym, polegającym na wpłacie przez Kupującego w terminie [...] dni zadatku (o którym mowa w pkt. 5.1 lit a) w wysokości [...] złotych. W razie braku zapłaty zadatku w tym terminie Umowę poczytuje się za niezawartą, przy czym Kupujący zobowiązany będzie do zwrotu Spółce poniesionych przez nią kosztów sporządzenia niniejszego aktu notarialnego***”, zawarty we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży dla inwestycji Perla Verona*, Prezes Urzędu uznał za analogiczny z następującymi klauzulami niedozwolonymi wpisanymi do Rejestru, tj.:

- poz. 1375: „*Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy.*” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 28 stycznia 2008 roku, sygn. akt XVII AmC 109/07),

- poz. 689: „*Nieterminowe pokrywanie kosztów realizacji lokalu uprawnia Zbywcę – Generalnego Realizatora do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku oraz dokonania niezwłocznej dystrybucji lokalu na rzecz innego kontrahenta.*” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 23 września 2004 roku, sygn. akt XVII AmC 51/03).

Klauzula wskazana w punkcie III.5. sentencji niniejszej decyzji stanowi, iż umowa zawarta z konsumentem przez spółkę ulega rozwiązaniu, czy też wygaśnięciu bez uprzedniego wyznaczenia konsumentowi dodatkowego terminu do wykonania przez niego obowiązku zapłaty ceny, czy też zadatku, bądź zaliczki. Jednocześnie należy zauważyć, iż w tym zakresie znajdują odpowiednie zastosowanie argumenty poczynione przy analizie punktów I.10. – I.13. sentencji niniejszej decyzji (str. 21 – 22).

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

Uwzględniając opisane i przeanalizowane powyżej uwarunkowania faktyczne i prawne, Prezes Urzędu udowodnił, że działania spółki określone w punktach III.1. – III.5. sentencji niniejszej decyzji można zakwalifikować jako praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, określone w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)*.

Odmowa zastosowania art. 28 ustawy o ochronie (...) w kontekście działań Verony objętych punktami III.1. – III.5 sentencji decyzji

Zaproponowane przez spółkę zmiany w kwestionowanym wzorcu umownym o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży* dla inwestycji Perla Verona przedstawione w piśmie z dnia 17 grudnia 2013 roku nie mogły zostać uznane za podstawę do przyjęcia zobowiązania spółki, gdyż zawierały 2 propozycje zmian budzące wątpliwości Prezesa Urzędu. Skorygowanie tych propozycji okazało się jednak niewystarczające, gdyż spółka w czwartym piśmie z dnia 15 kwietnia 2014 roku wskazała, że 9 stycznia 2014 roku przeniosła zorganizowaną część przedsiębiorstwa związaną z realizacją inwestycji *Perla Verona* w Krakowie na Perla Verona Building sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Krakowie. Spółka celowa wstąpiła w prawa i obowiązki Verona Building sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie wynikające z umowy zawartej 9 stycznia 2014 roku w oparciu o zmieniony wzorzec umowy dotyczący inwestycji *Perla Verona*. Z tego względu w piątym piśmie z dnia 9 maja 2014 roku przedsiębiorca zaproponował, iż zobowiąże się do zawarcia porozumienia ze spółką celową, które umożliwiłoby zawarcie stosownego aneksu do umowy zawartej 9 stycznia 2014 roku w oparciu o zmieniony wzorzec umowy pod nazwą: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży* dla inwestycji Perla Verona. Jednakże tego rodzaju propozycja zobowiązania spółki nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż niniejsze postępowanie toczy się przeciwko Veronie, a nie wobec spółki celowej. Ponadto aktualnie wzorzec umowy o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży* dla inwestycji Perla Verona jest stosowany jedynie przez spółkę celową (umowy zawierane są wyłącznie przez nią).

Zastosowanie art. 27 ustawy o ochronie (...) w kontekście działań Verony objętych punktami III.1. – III.5 sentencji decyzji

W wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego ustalono, iż z dniem 9 stycznia 2014 roku spółka przeniosła zorganizowaną część przedsiębiorstwa związaną z realizacją inwestycji *Perla Verona* w Krakowie na Perla Verona Building sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Krakowie. Z tego względu spółka nie zawiera już umów dotyczących tej inwestycji, gdyż są one zawierane przez spółkę celową. Ponadto spółka celowa wstąpiła w prawa i obowiązki Verona Building sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie wynikające z umowy zawartej 9 stycznia 2014 roku w oparciu o wzorzec umowy dotyczący inwestycji *Perla Verona*. W związku z tym spółka zaprzestała stosowania kwestionowanego przez Prezesa Urzędu wzorca umownego o nazwie: *Akt notarialny – Przedwstępna umowa sprzedaży* dla inwestycji Perla Verona zawierającego niedozwolone postanowienia umowne.

Z uwagi na powyższe Prezes Urzędu uznał, iż w dniu 9 stycznia 2014 roku nastąpiło zaniechanie stosowania przez Veronę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w zakresie określonym w punktach III.1. – III.5 sentencji niniejszej decyzji.

Zgodnie z treścią art. 27 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)*: nie wydaje się decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24 tej *ustawy*. W takim przypadku, Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania (art. 27 ust. 2

ustawy o ochronie (...), przy czym ciężar udowodnienia okoliczności zaniechania stosowania zarzucanej praktyki spoczywa na przedsiębiorcy (art. 27 ust. 3 *ustawy o ochronie (...)*).

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

Nalożenie na Veronę obowiązku zwrotu kosztów postępowania określonego w punkcie IV. sentencji decyzji

Na podstawie art. 80 *ustawy o ochronie (...)* Prezes Urzędu rozstrzyga o kosztach w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie. W myśl art. 77 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)*, jeżeli w ramach prowadzonego postępowania Prezes Urzędu stwierdził naruszenie przepisów ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia, obowiązany jest ponieść koszty postępowania. Podobnie w treści przepisu art. 264 § 1 *Kodeksu postępowania administracyjnego* wprowadzono wymóg, zgodnie z którym „jednocześnie z wydaniem decyzji organ administracji publicznej ustali w drodze postanowienia wysokość kosztów postępowania, osoby zobowiązane do ich poniesienia oraz termin i sposób ich uiszczenia”. Natomiast stosownie do dyspozycji przepisu art. 263 § 1 *Kodeksu postępowania administracyjnego* - „do kosztów postępowania zalicza się (...) również koszty doręczenia stronom pism urzędowych”.

Przedmiotowe postępowanie zostało wszczęte z urzędu, a w jego wyniku Prezes Urzędu w punkcie III. sentencji niniejszej decyzji stwierdził naruszenie przepisów *ustawy o ochronie (...)*. Kosztami niniejszego postępowania są wydatki związane z korespondencją prowadzoną przez Prezesa Urzędu w tej sprawie. W związku z powyższym postanowiono obciążyć spółkę kosztami postępowania w wysokości **51,30 PLN** (słownie: pięćdziesiąt jeden złotych trzydzieści groszy). Na podstawie art. 264 § 1 *Kodeksu postępowania administracyjnego* w związku z art. 83 *ustawy o ochronie (...)* Prezes Urzędu wyznaczył stronie termin 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na uiszczenie kosztów niniejszego postępowania w wysokości **51,30 PLN**.

Koszty niniejszego postępowania należy uiszczyć na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów: **NBP o/o Warszawa nr 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000**.

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

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)* w związku z art. 479²⁸ § 2 *Kodeksu postępowania cywilnego* - **od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie** do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, **w terminie dwóch tygodni od dnia jej doręczenia**, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Krakowie, 31 – 011 Kraków, Pl. Szczepański 5.

W przypadku kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach, zawartego w punkcie IV. sentencji niniejszej decyzji, na podstawie art. 81 ust. 5 *ustawy o ochronie (...)*, w związku z art. 479³² § 1 *Kodeksu postępowania cywilnego* oraz art. 264 § 2 *Kodeksu postępowania administracyjnego*, w związku z art. 83 *ustawy o ochronie (...)*, **stronie przysługuje zażalenie** do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji

i Konsumentów, **w terminie tygodnia od dnia jego doręczenia**, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Krakowie, 31 – 011 Kraków, Pl. Szczepański 5.

z upoważnienia Prezesa
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Zastępca Dyrektora Delegatury UOKiK w Krakowie
Waldemar Jurasz