



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
DELEGATURA URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
w Warszawie**

**RWA-61-5/14/DJ**

Warszawa, 8 sierpnia 2014 r.

**DECYZJA nr RWA -13/2014**

**I.** Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie podejrzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez Włodarzewska S.A. z siedzibą w Warszawie

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

**po uprawdopodobnieniu** stosowania przez Włodarzewska S.A. z siedzibą w Warszawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, ze zm.), poprzez zawarcie w stosowanych wzorcach umownych postanowień o treści:

1. „*Strony jednocześnie postanawiają, iż zmiana powierzchni określonej w § 1 ust. 3 w granicach do 3% (trzech procent) nie stanowi podstawy do rozwiązania bądź odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron*” (§ 4 ust. 3 „Umowy przedwstępnej sprzedaży nr...”);
2. „*Kupujący poniesie wszelkie koszty i opłaty związane z zawarciem aktów notarialnych będących realizacją niniejszej umowy*” (§ 4 ust. 4 „Umowy przedwstępnej sprzedaży nr...”);
3. „*W przypadku ponownej nieobecności Kupującego lub jego należycie umocowanego pełnomocnika, Sprzedający ma prawo do (...) sporządzenia jednostronnego Protokołu i przesłania go Kupującemu. W takim przypadku kupujący nie może podnosić roszczeń związanych z istnieniem usterek lub wad lokalu mieszkalnego innych niż wyszczególnione w tym Protokole. Wysłanie listem poleconym Kupującemu jednostronnego Protokołu jest jednoznaczne z odbiorem przez niego przedmiotu umowy. Nieobecność osoby wyznaczonej przez Kupującego, zgodnie z § 8 ust. 2, nie ma wpływu na ważność bądź skuteczność czynności odbioru*” (§ 8 ust. 5 „Umowy przedwstępnej sprzedaży nr...”);
4. „*Kupujący oświadcza, że powierza Sprzedającemu zarząd i administrowanie nieruchomością opisaną w § 1, w okresie jednego roku od ustanowienia odrębnej własności lokali w nieruchomości opisanej w § 1 umowy. W przypadku powstania*

*wspólnoty mieszkaniowej, wspólnota może powierzyć zarząd i administrowanie na dalszy okres” (§ 11 „Umowy przedwstępnej sprzedaży nr...”);*

5. *„Zawarcie przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży w formie aktu notarialnego nastąpi po całkowitej zapłacie przez Kupującego ceny określonej w § 2 ust. 1, wraz z ewentualną dopłatą z tytułu prac dodatkowych oraz płatności, o których mowa w § 4 ust. 5 w terminie 8 (ośmiu) miesięcy od daty przekazania budynku A do użytkowania.” w zw. z „Kupujący od Daty Odbioru lokalu (...) do dnia ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz odpowiednio do dnia sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym (garażu wielostanowiskowym), zobowiązany jest do dokonywania płatności na rzecz Sprzedającego z tytułu użytkowania lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi i miejsca postojowo – garażowego, według stawki 7 zł (siedem złotych) miesięcznie za każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu określonej w § 1 ust. 3” (§ 12 ust. 2 w zw. z § 4 ust. 5 „Umowy przedwstępnej sprzedaży nr...”);*
6. *„Podpisując umowę Nabywca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na dokonanie zmian w dokumentacji budowlanej i wykonawczej Osiedla, o ile zmiany te nie będą istotne dla Lokalu mieszkalnego oraz specyfikacji Lokalu mieszkalnego i budynku, określonej w Umowie i nie obniżą standardu wykonania Lokalu mieszkalnego” (§ 5 ust. 2e „Umowy deweloperskiej zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę”);*

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

**i po zobowiązaniu się przez Włodarzewska S.A. z siedzibą w Warszawie do zaniechania tych działań poprzez:**

- a) w zakresie zarzutu z pkt. 1  
usunięcie postanowienia kwestionowanego przez Prezesa Urzędu;
- b) w zakresie zarzutu z pkt. 2  
zastąpienie postanowienia kwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowieniem o treści: *„Kupujący poniesie następujące koszty i opłaty związane z zawarciem aktów notarialnych będących realizacją niniejszej umowy: (i) takse notarialną za sporządzenie aktu notarialnego umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, (ii) opłatę sądową wniosku o założenie dla lokalu księgi wieczystej wraz z ujawnieniem praw”;*
- c) w zakresie zarzutu z pkt. 3  
usunięcie postanowienia kwestionowanego przez Prezesa Urzędu;
- d) w zakresie zarzutu z pkt. 4  
zastąpienie postanowienia kwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowieniem o treści: *„Kupujący oświadcza, że powierza Sprzedającemu zarząd i administrowanie nieruchomością opisaną w § 1”;*
- e) w zakresie zarzutu z pkt. 5  
zastąpienie postanowienia kwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowieniem o treści: *„Zawarcie przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu*

*i jego sprzedaży w formie aktu notarialnego nastąpi po całkowitej zapłacie przez Kupującego ceny określonej w § 2 ust. 1, wraz z ewentualną dopłatą z tytułu prac dodatkowych w terminie 6 (sześciu) miesięcy od daty przekazania budynku do użytkowania”;*

f) w zakresie zarzutu z pkt. 6

zastąpienie postanowienia kwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowieniem o treści: *„Deweloper niniejszym zobowiązuje się, iż nie będzie dokonywał zmian w dokumentacji budowlanej i wykonawczej Osiedla, dla której wymagana byłaby indywidualna zgoda Nabywcy opisana w § 5 ust. 2e Umowy Deweloperskiej. W przypadku konieczności dokonania takiej zmiany, Deweloper zobowiązuje się do uprzedniego uzyskania dodatkowej, wyraźnej zgody Nabywcy wyrażonej w formie pisemnej”;*

oraz

g) wysłanie do konsumentów, którzy zawarli ze Spółką *„Umowy przedwstępne sprzedaży”* na podstawie zakwestionowanego przez Prezesa Urzędu wzorca umowy, propozycji podpisania aneksów do umów wprowadzających zmiany jak w pkt. I. a-e sentencji niniejszej decyzji;

h) wysłanie do konsumentów, którzy zawarli ze Spółką *„Umowy deweloperskie zobowiązujące do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę”* na podstawie zakwestionowanego przez Prezesa Urzędu wzorca umowy, oświadczeń wskazujących, że Spółka zobowiązuje się nie dokonywać zmian w dokumentacji budowlanej i wykonawczej Osiedla, a w przypadku konieczności dokonania takiej zmiany, Spółka zobowiązuje się do uprzedniego uzyskania dodatkowej, wyraźnej zgody Nabywcy wyrażonej w formie pisemnej;

**nakłada się na Włodarzewska S.A. z siedzibą w Warszawie obowiązek wykonania pkt. a - f zobowiązania w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, zaś pkt. g - h zobowiązania w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.**

**II.** Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

**nakłada się na Włodarzewska S.A. z siedzibą w Warszawie obowiązek przedłożenia Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów sprawozdania z wykonania nałożonego zobowiązania poprzez przedstawienie dokumentów potwierdzających wykonanie zobowiązania w terminie 5 (pięciu) miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.**

## UZASADNIENIE

Prezes UOKiK postanowieniem z dnia 27 marca 2014 r. wszczął postępowanie w sprawie stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, ze zm.; dalej: k.p.c.) poprzez zawarcie w stosowanych wzorcach umownych postanowień o treści:

1. *„Strony jednocześnie postanawiają, iż zmiana powierzchni określonej w § 1 ust. 3 w granicach do 3% (trzech procent) nie stanowi podstawy do rozwiązania bądź odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron” (§ 4 ust. 3 „Umowy przedwstępnej sprzedaży nr...”);*
2. *„Kupujący poniesie wszelkie koszty i opłaty związane z zawarciem aktów notarialnych będących realizacją niniejszej umowy” (§ 4 ust. 4 „Umowy przedwstępnej sprzedaży nr...”);*
3. *„W przypadku ponownej nieobecności Kupującego lub jego należycie umocowanego pełnomocnika, Sprzedający ma prawo do (...) sporządzenia jednostronnego Protokołu i przesłania go Kupującemu. W takim przypadku kupujący nie może podnosić roszczeń związanych z istnieniem usterek lub wad lokalu mieszkalnego innych niż wyszczególnione w tym Protokole. Wysłanie listem poleconym Kupującemu jednostronnego Protokołu jest jednoznaczne z odbiorem przez niego przedmiotu umowy. Nieobecność osoby wyznaczonej przez Kupującego, zgodnie z § 8 ust. 2, nie ma wpływu na ważność bądź skuteczność czynności odbioru” (§ 8 ust. 5 „Umowy przedwstępnej sprzedaży nr...”);*
4. *„Kupujący oświadcza, że powierza Sprzedającemu zarząd i administrowanie nieruchomością opisaną w § 1, w okresie jednego roku od ustanowienia odrębnej własności lokali w nieruchomości opisanej w § 1 umowy. W przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej, wspólnota może powierzyć zarząd i administrowanie na dalszy okres” (§ 11 „Umowy przedwstępnej sprzedaży nr...”);*
5. *„Zawarcie przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży w formie aktu notarialnego nastąpi po całkowitej zapłacie przez Kupującego ceny określonej w § 2 ust. 1, wraz z ewentualną dopłatą z tytułu prac dodatkowych oraz płatności, o których mowa w § 4 ust. 5 w terminie 8 (ośmiu) miesięcy od daty przekazania budynku A do użytkowania.” w zw. z „Kupujący od Daty Odbioru lokalu (...) do dnia ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz odpowiednio do dnia sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym (garażu wielostanowiskowym), zobowiązany jest do dokonywania płatności na rzecz Sprzedającego z tytułu użytkowania lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi i miejsca postojowo – garażowego, według stawki 7 zł (siedem złotych) miesięcznie za każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu określonej w § 1 ust. 3” (§ 12 ust. 2 w zw. z § 4 ust. 5 „Umowy przedwstępnej sprzedaży nr...”);*
6. *„Podpisując umowę Nabywca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na dokonanie zmian w dokumentacji budowlanej i wykonawczej Osiedla, o ile zmiany te nie będą istotne dla Lokalu mieszkalnego oraz specyfikacji Lokalu mieszkalnego i budynku, określonej w Umowie i nie obniżą standardu wykonania Lokalu mieszkalnego” (§ 5 ust. 2e „Umowy deweloperskiej zobowiązującej*

do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę”);

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.; dalej: u.o.k.i.k.).

W odpowiedzi na przedstawione zarzuty Spółka złożyła zobowiązanie do zaniechania stosowania zarzucanych jej praktyk. Spółka zaproponowała, że kwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienie o treści:

- „*Strony jednocześnie postanawiają, iż zmiana powierzchni określonej w § 1 ust. 3 w granicach do 3% (trzech procent) nie stanowi podstawy do rozwiązania bądź odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron*” usunie ze stosowanych wzorców umownych;
- „*Kupujący poniesie wszelkie koszty i opłaty związane z zawarciem aktów notarialnych będących realizacją niniejszej umowy*” zastąpi postanowieniem o treści: „*Kupujący poniesie następujące koszty i opłaty związane z zawarciem aktów notarialnych, będących realizacją niniejszej umowy: (i) taksę notarialną za sporządzenie aktu notarialnego umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, (ii) opłatę sądową wniosku o założenie dla lokalu księgi wieczystej wraz z ujawnieniem praw*”;
- „*W przypadku ponownej nieobecności Kupującego lub jego należycie umocowanego pełnomocnika, Sprzedający ma prawo do (...) sporządzenia jednostronnego Protokołu i przesyłania go Kupującemu. W takim przypadku kupujący nie może podnosić roszczeń związanych z istnieniem usterek lub wad lokalu mieszkalnego innych niż wyszczególnione w tym Protokole. Wysłanie listem poleconym Kupującemu jednostronnego Protokołu jest jednoznaczne z odbiorem przez niego przedmiotu umowy. Nieobecność osoby wyznaczonej przez Kupującego, zgodnie z § 8 ust. 2, nie ma wpływu na ważność bądź skuteczność czynności odbioru*” usunie ze stosowanych wzorców umownych;
- „*Kupujący oświadcza, że powierza Sprzedającemu zarząd i administrowanie nieruchomości opisaną w § 1, w okresie jednego roku od ustanowienia odrębnej własności lokali w nieruchomości opisanej w § 1 umowy. W przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej, wspólnota może powierzyć zarząd i administrowanie na dalszy okres*” zastąpi postanowieniem o treści: „*Kupujący oświadcza, że powierza Sprzedającemu zarząd i administrowanie nieruchomości opisaną w § 1*”;
- „*Podpisując umowę Nabywca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na dokonanie zmian w dokumentacji budowlanej i wykonawczej Osiedla, o ile zmiany te nie będą istotne dla Lokalu mieszkalnego oraz specyfikacji Lokalu mieszkalnego i budynku, określonej w Umowie i nie obniżą standardu wykonania Lokalu mieszkalnego*” zastąpi postanowieniem o treści: „*Deweloper niniejszym zobowiązuje się, iż nie będzie dokonywał zmian w dokumentacji budowlanej i wykonawczej Osiedla, dla której wymagana byłaby indywidualna zgoda Nabywcy opisana w § 5 ust. 2e Umowy Deweloperskiej. W przypadku konieczności dokonania takiej zmiany, Deweloper zobowiązuje się do uprzedniego uzyskania dodatkowej, wyraźnej zgody Nabywcy wyrażonej w formie pisemnej*”.

Spółka zobowiązała się także zaproponować konsumentom podpisanie odpowiednich aneksów do obowiązujących „Umów przedwstępnych sprzedaży”, a konsumentom, którzy zawarli w formie notarialnej „Umowy deweloperskie zobowiązujące do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę”, przedstawić w formie pisemnej zobowiązanie, iż „Deweloper nie będzie dokonywał zmian

w dokumentacji budowlanej i wykonawczej Osiedla, dla której wymagana byłaby indywidualna zgoda Nabywcy opisana w § 5 ust. 2e Umowy Deweloperskiej. W przypadku konieczności dokonania takiej zmiany, Deweloper zobowiązuje się do uprzedniego uzyskania dodatkowej, wyraźnej zgody Nabywcy wyrażonej w formie pisemnej”.

Prezes UOKiK zawiadomił Spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy. Z powyższego uprawnienia Strona nie skorzystała.

### **Prezes UOKiK ustalił następujący stan faktyczny:**

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Prezes UOKiK ustalił, iż Włodarzewska S.A. z siedzibą w Warszawie jest przedsiębiorcą wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000082691, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. budowa lokali mieszkalnych oraz sprzedaż tych lokali osobom fizycznym oraz osobom prawnym. Nabywcami tych lokali są m.in. konsumenci w rozumieniu art. 22<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.; dalej: k.c.), tj. osoby fizyczne dokonujące czynności prawnych niezwiązanych bezpośrednio z ich działalnością zawodową lub gospodarczą.

Przy zawieraniu umów z konsumentami Spółka posługuje się wzorcami umownymi w rozumieniu art. 384 k.c. Spółka stosuje m.in. wzorce przedwstępnych umów sprzedaży i wzorce umów deweloperskich.

We wzorcu „Umowy przedwstępnej sprzedaży” Spółka zamieściła postanowienia o treści:

1. „Strony jednocześnie postanawiają, iż zmiana powierzchni określonej w § 1 ust. 3 w granicach do 3% (trzech procent) nie stanowi podstawy do rozwiązania bądź odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron” (§ 4 ust. 3);
2. „Kupujący poniesie wszelkie koszty i opłaty związane z zawarciem aktów notarialnych będących realizacją niniejszej umowy” (§ 4 ust. 4);
3. „W przypadku ponownej nieobecności Kupującego lub jego należycie umocowanego pełnomocnika, Sprzedający ma prawo do (...) sporządzenia jednostronnego Protokołu i przesłania go Kupującemu. W takim przypadku kupujący nie może podnosić roszczeń związanych z istnieniem usterek lub wad lokalu mieszkalnego innych niż wyszczególnione w tym Protokole. Wysłanie listem poleconym Kupującemu jednostronnego Protokołu jest jednoznaczne z odbiorem przez niego przedmiotu umowy. Nieobecność osoby wyznaczonej przez Kupującego, zgodnie z § 8 ust. 2, nie ma wpływu na ważność bądź skuteczność czynności odbioru” (§ 8 ust. 5);
4. „Kupujący oświadcza, że powierza Sprzedającemu zarząd i administrowanie nieruchomością opisaną w § 1, w okresie jednego roku od ustanowienia odrębnej własności lokali w nieruchomości opisanej w § 1 umowy. W przypadku powstania

wspólnoty mieszkaniowej, wspólnota może powierzyć zarząd i administrowanie na dalszy okres” (§ 11);

5. „Zawarcie przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży w formie aktu notarialnego nastąpi po całkowitej zapłacie przez Kupującego ceny określonej w § 2 ust. 1, wraz z ewentualną dopłatą z tytułu prac dodatkowych oraz płatności, o których mowa w § 4 ust. 5 w terminie 8 (ośmiu) miesięcy od daty przekazania budynku A do użytkowania.” w zw. z „Kupujący od Daty Odbioru lokalu (...) do dnia ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz odpowiednio do dnia sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym (garażu wielostanowiskowym), zobowiązany jest do dokonywania płatności na rzecz Sprzedającego z tytułu użytkowania lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi i miejsca postojowo – garażowego, według stawki 7 zł (siedem złotych) miesięcznie za każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu określonej w § 1 ust. 3” (§ 12 ust. 2 w zw. z § 4 ust. 5).

We wzorcu „Umowy deweloperskiej zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę” Spółka zawarła zaś postanowienie o treści: „Podpisując umowę Nabywca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na dokonanie zmian w dokumentacji budowlanej i wykonawczej Osiedla, o ile zmiany te nie będą istotne dla Lokalu mieszkalnego oraz specyfikacji Lokalu mieszkalnego i budynku, określonej w Umowie i nie obniżą standardu wykonania Lokalu mieszkalnego” (§ 5 ust. 2e).

Prezes Urzędu ustalił również, że w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone zamieszczone zostały następujące postanowienia:

- pod nr. 155: „Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%” – uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: SOKiK) z dnia 9 września 2004 r., sygn. akt XVII AmC 12/04, wpisane do rejestru 18 listopada 2004 r.;

- pod nr. 227: „W przypadku zmiany powierzchni lokalu wnikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie” – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 10 października 2004 r., sygn. akt XVII AmC 47/03, wpisane do rejestru 6 stycznia 2005 r.;

- pod nr. 3665: „Stronie zobowiązanej do kupna przysługuje prawo do odstąpienia od zakupu danego lokalu mieszkalnego w terminie do 3 dni po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego w przypadku, gdyby powierzchnia przedmiotowego lokalu mieszkalnego różniła się od powierzchni zakładanej w projekcie o więcej niż +/- 5%” – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 27 grudnia 2011 r., sygn. akt XVII AmC 77/11, wpisane do rejestru 30 sierpnia 2012 r.;

- pod nr. 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.)” – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 20 listopada 2011 r., sygn. akt XVII AmC 1333/10, wpisane do rejestru 6 lipca 2012 r.;

- pod nr. 3330: „*W przypadku niestawienia się kupującego w wyznaczonym terminie sprzedający może dokonać odbioru jednostronnie sporządzając protokół odbioru stwierdzający zakres wykonania przedmiotu umowy i stan techniczny lokalu*” – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 26 stycznia 2012 r. r., sygn. akt XVII AmC 3233/10, wpisane do rejestru 6 lipca 2012 r.;
- pod nr. 2861: „*Nieusprawiedliwione niestawiennictwo Kupującego w wyznaczonym terminie, upoważnia Sprzedającego do dokonania jednostronnego odbioru technicznego, z którego Sprzedający sporządzi protokół, którego jeden egzemplarz przesyła Kupującemu*” – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 17 października 2011 r. r., sygn. akt XVII AmC 2159/10, wpisane do rejestru 27 lutego 2012 r.;
- pod nr. 365 „*W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru*” – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 22 listopada 2004 r. r., sygn. akt XVII AmC 55/03, wpisane do rejestru 1 marca 2005 r.;
- pod nr. 364: „*W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury*” – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 22 listopada 2004 r. r., sygn. akt XVII AmC 55/03, wpisane do rejestru 1 marca 2005 r.;
- pod nr. 1480: „*Kupujący wyraża zgodę na to, aby Zarząd nieruchomością wspólną m.in. Budynkiem, powierzony był do 31.12.2012 r. TBS Południe Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie albo innej osobie prawnej lub fizycznej, wskazanej przez Activ Investment*” – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 20 maja 2008 r., sygn. akt XVII AmC 107/07, wpisane do rejestru 22 lipca 2008 r.;
- pod nr. 1732: „*Zawarcie Umowy Przyrzeczonej w formie aktu notarialnego nastąpi po całkowitej zapłacie przez Kupującego Ceny Brutto określonej w niniejszej Umowie oraz po uprzednim, odpowiednim uiszczeniu kosztów, o których mowa w punktach 10.2 oraz 10.3 niniejszej Umowy, w terminie nie dłuższym niż 6 (sześć) miesięcy od daty uzyskania przez Wykonawcę pozwolenia na użytkowanie*” – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 31 sierpnia 2009 r., sygn. akt XVII AmC 334/09 i wpisane do rejestru 30 października 2009 r.;
- pod nr. 852: „*Spółdzielnia zastrzega, że ostateczne rozwiązania projektowe mogą odbiegać od wstępnej dokumentacji architektoniczno-funkcjonalnej*” – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 7 sierpnia 2006 r., sygn. akt XVII AmC 73/05, wpisane do rejestru 1 września 2006 r.;
- pod nr. 1439: „*Przedmiotowy lokal zostanie wykonany zgodnie ze specyfikacją stanowiącą załącznik nr 3 do umowy. Sprzedający zastrzega możliwość wprowadzenia zmian w układzie architektonicznym, dokumentacji projektowej oraz w układzie zagospodarowania terenu, o ile okażą się one niezbędne ze względu na realizację inwestycji. Zmiany dotyczyć mogą w szczególności rozmieszczenia planów instalacyjnych, zastosowania określonej technologii oraz materiałów budowlanych, a także rozmieszczenia oświetlenia, układów ciągów pieszo - jezdnych oraz zieleni, na terenie objętym inwestycją. Zmiany takie nie stanowią zmiany treści niniejszej umowy*” – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 27 kwietnia 2007 r., sygn. akt XVII AmC 14/06, wpisane do rejestru 12 czerwca 2008 r.



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

### ***Interes publiczny***

Przepis art. 1 ust. 1 u.o.k.i.k. ogranicza zastosowanie jej przepisów wyłącznie do podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Warunkiem koniecznym do uruchomienia instrumentów określonych w tej ustawie jest zatem zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorców naruszają jej przepisy i jednocześnie stanowią zagrożenie dla interesu publicznego, bądź też naruszają ten interes.

Niniejsze postępowanie dotyczy podejrzenia stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wymienionych w sentencji niniejszej decyzji.

Praktyki te mogą dotyczyć wszystkich potencjalnych klientów przedsiębiorcy, którzy chcieliby skorzystać z jego oferty. Uznać wobec tego należy, iż niniejsze postępowanie prowadzone jest w interesie publicznym.

### ***Strona postępowania***

Zakaz stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów określony w art. 24 ust. 1 u.o.k.i.k. dotyczy jedynie przedsiębiorców, a zatem stroną postępowania prowadzonego przed Prezesem UOKiK może być wyłącznie podmiot posiadający status przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

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

Włodarzewska S.A. z siedzibą w Warszawie, będąc spółką prawa handlowego wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, wykonuje działalność w sposób zorganizowany, ciągły i zarobkowy.

Wobec powyższego należy uznać, iż Spółka jest w świetle cytowanych przepisów przedsiębiorcą. W konsekwencji, działania skarżonej Spółki mogą być oceniane w aspekcie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

### ***Uprawdopodobnienie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów***

Zgodnie z art. 28 ust. 1 u.o.k.i.k., jeżeli w toku postępowania przed Prezesem UOKiK w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania – że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 u.o.k.i.k., i zobowiąże się on do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes UOKiK może w drodze decyzji nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

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

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

Uprawdopodobnienie oznacza, że na korzyść strony postępowania odstąpiono od udowodnienia określonych faktów na rzecz uprawdopodobnienia, że stosuje on praktykę określoną w art. 24 u.o.k.i.k.

Uprawdopodobnienia wymagają wszystkie przesłanki zakazu z art. 24 ust. 1 u.o.k.i.k łącznie.

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

- **uprawdopodobnienie bezprawności działania przedsiębiorcy,**
- **uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowego interesu konsumentów,**
- **złożenie zobowiązania przez przedsiębiorcę.**

### ***Uprawdopodobnienie bezprawności działania przedsiębiorcy***

Bezprawność, do której odwołał się ustawodawca, wprowadzając do ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów definicję praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, należy rozumieć jako sprzeczność z prawem lub dobrymi obyczajami.

W świetle przepisu art. 24 ust.2 pkt. 1 u.o.k.i.k. za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uznaje się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c.

Należy podkreślić, że wykazanie, iż przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorec umowy zawierający postanowienie o treści już wpisanej do ww. rejestru, stanowi wystarczającą przesłankę do stwierdzenia bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

W przypadku stosowania postanowień umownych o bezprawności działania przedsiębiorcy przesądza bowiem rozszerzona skuteczność wyroku w sprawie o uznanie postanowień umownych za niedozwolone, co wynika z art. 479<sup>43</sup> k.p.c. Stosownie do art. 479<sup>43</sup> k.p.c., prawomocny wyrok w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania postanowienia uznanego za niedozwolone, do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu, stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych, tj. stosowanych także przez innych przedsiębiorców, stosujących wobec konsumentów postanowienia o identycznej lub zbliżonej treści. Zgodnie ze stanowiskiem SOKiK wyrażonym w wyroku z dnia 25 maja 2005r. (sygn. akt XVII Ama 46/04), 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 przesądającym o podobieństwie dwóch klauzul powinien być zatem zamiar, cel, jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame. Takie stanowisko zajął także Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006r. (sygn. akt III SZP 3/06), stwierdzając, że: „(...) *praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a uokik* [obecnie art. 24 – przyp. własny Prezesa UOKiK] *obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...)*”. Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej i stąd niedozwolone będą także takie postanowienia wzorców umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

#### **Pkt I. 1**

*„Strony jednocześnie postanawiają, iż zmiana powierzchni określonej w § 1 ust. 3 w granicach do 3% (trzech procent) nie stanowi podstawy do rozwiązania bądź odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron”*

Zdaniem Prezesa Urzędu, wskazane postanowienie może być tożsame z następującymi postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień niedozwolonych:

- pod nr. 155: *„Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%”* – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 9 września 2004 r., sygn. akt XVII AmC 12/04, wpisane do rejestru 18 listopada 2004 r.;
- pod nr. 227: *„W przypadku zmiany powierzchni lokalu wnikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie”* – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 10 października 2004 r., sygn. akt XVII AmC 47/03, wpisane do rejestru 6 stycznia 2005 r.;
- pod nr. 3665: *„Stronie zobowiązanej do kupna przysługuje prawo do odstąpienia od zakupu danego lokalu mieszkalnego w terminie do 3 dni po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego w przypadku, gdyby powierzchnia przedmiotowego lokalu mieszkalnego różniła się od powierzchni zakładanej w projekcie o więcej niż +/- 5%”* – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 27 grudnia 2011 r., sygn. akt XVII AmC 77/11, wpisane do rejestru 30 sierpnia 2012 r..

W uzasadnieniu wyroku z dnia 10 października 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 47/03) SOKiK uznał, iż tak skonstruowane postanowienie pozwala przedsiębiorcy na zmianę istotnych cech przedmiotu umowy w zakresie powierzchni lokalu, co może spowodować, że klient będzie zobowiązany do kupienia lokalu mającego inne cechy niż te, które zdecydowały o jego wyborze na etapie podpisywania umowy. Ponadto Sąd uznał, iż postanowienie to narusza art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c., gdyż, przewidując możliwość podniesienia ceny, przedsiębiorca nie przewidział możliwości odstąpienia od umowy przez konsumenta.

Zakwestionowane przez Prezesa UOKiK postanowienie oraz te wpisane do rejestru wywołują tożsamy dla konsumenta skutek – brak możliwości odstąpienia od umowy w przypadku zmiany powierzchni mieszkania w stosunku do powierzchni umownej.

## **Pkt I. 2**

*„Kupujący poniesie wszelkie koszty i opłaty związane z zawarciem aktów notarialnych będących realizacją niniejszej umowy”*

W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienie to może być tożsamy z postanowieniem umownym wpisanym do rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod nr. 3365 o treści: *„Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.)”* (uznanym za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 20 listopada 2011 r., sygn. akt XVII AmC 1333/10, i wpisanym do rejestru 6 lipca 2012 r.). SOKiK wskazał, że zapis ten jest sprzeczny z dobrymi obyczajami i narusza interesy konsumentów, albowiem w sposób niejasny kształtuje koszty, które ma ponieść konsument w związku z zawarciem umowy. Zapis ten może narazić konsumenta na koszty, którymi nie powinien być obciążony, jak chociażby kosztami wypisu aktu notarialnego dla dewelopera. SOKiK podkreślił, że dobry obyczaj wymaga, aby każda ze stron ponosiła tylko i wyłącznie koszty umowy zwyczajowo przyjęte lub wynikające z treści obowiązujących przepisów, i nie można kosztów jednej strony przerzucać na drugą stronę umowy, albowiem godzi to w jej interesy.

Zarówno postanowienie stosowane przez Spółkę, jak i przywołane postanowienie z rejestru, obarczają konsumenta obowiązkiem poniesienia wszelkich kosztów i opłat związanych z zawarciem umowy/aktów notarialnych, co – zdaniem Prezesa UOKiK – może świadczyć o ich tożsamości.

## **Pkt I. 3**

*„W przypadku ponownej nieobecności Kupującego lub jego należycie umocowanego pełnomocnika, Sprzedający ma prawo do (...) sporządzenia jednostronnego Protokołu i przesłania go Kupującemu. W takim przypadku kupujący nie może podnosić roszczeń związanych z istnieniem usterek lub wad lokalu mieszkalnego innych niż wyszczególnione w tym Protokole. Wysłanie listem poleconym Kupującemu jednostronnego Protokołu jest jednoznaczne z odbiorem przez niego przedmiotu umowy. Nieobecność osoby wyznaczonej przez Kupującego, zgodnie z § 8 ust. 2, nie ma wpływu na ważność bądź skuteczność czynności odbioru”*

Przywołane postanowienie, w ocenie Prezesa UOKiK, może być tożsamy z następującymi postanowieniami wpisanymi do rejestru:

- pod nr. 3330 – *„W przypadku niestawienia się kupującego w wyznaczonym terminie sprzedający może dokonać odbioru jednostronnie sporządzając protokół odbioru stwierdzający zakres wykonania przedmiotu umowy i stan techniczny lokalu”* - uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 26 stycznia 2012 r., sygn. akt XVII AmC 3233/10, wpisane do rejestru 6 lipca 2012 r.;

- pod nr. 2861 – *„Nieusprawiedliwione niestawiennictwo Kupującego w wyznaczonym terminie, upoważnia Sprzedającego do dokonania jednostronnego odbioru technicznego, z którego Sprzedający sporządzi protokół, którego jeden egzemplarz przesyła Kupującemu”* -

uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 17 października 2011 r., sygn. akt XVII AmC 2159/10, wpisane do rejestru 27 lutego 2012 r.;

- pod nr. 365 – „*W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru*” - uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 22 listopada 2004 r., sygn. akt XVII AmC 55/03, wpisane do rejestru 1 marca 2005 r.;

- pod nr. 364 – „*W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury*” - uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 22 listopada 2004 r., sygn. akt XVII AmC 55/03, wpisane do rejestru 1 marca 2005 r.

Postanowienie stosowane przez Spółkę, podobnie jak i przywołane postanowienia z rejestru, uprawniają przedsiębiorcę do dokonania odbioru lokalu bez udziału konsumenta i sporządzenia jednostronnego protokołu odbioru. Porównywane postanowienia w identyczny zatem sposób godzą w interesy konsumentów.

#### **Pkt I. 4**

*„Kupujący oświadcza, że powierza Sprzedającemu zarząd i administrowania nieruchomością opisaną w § 1, w okresie jednego roku od ustanowienia odrębnej własności lokali w nieruchomości opisanej w § 1 umowy. W przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej, wspólnota może powierzyć zarząd i administrowanie na dalszy okres”*

W ocenie Prezesa UOKiK, przywołane postanowienie umowne może być tożsame z wpisaniem do rejestru postanowień niedozwolonych pod numerem 1480 postanowieniem o treści: *„Kupujący wyraża zgodę na to, aby Zarząd nieruchomością wspólną m.in. Budynkiem, powierzony był do 31.12.2012 r. TBS Południe Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie albo innej osobie prawnej lub fizycznej, wskazanej przez Activ Investment”*, uznanym za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 20 maja 2008 r., sygn. akt XVII AmC 107/07 (wpis do rejestru w dniu 22 lipca 2008 r.).

Zarówno postanowienie stosowane przez Spółkę, jak i postanowienie z rejestru, zastrzegają przedsiębiorcom uprawnienie do sprawowania przez określony czas zarządu nieruchomością, co oznacza, że w tym okresie konsumenci pozbawieni są możliwości podejmowania jakichkolwiek suwerennych decyzji w przedmiocie zarządu tą nieruchomością.

#### **Pkt I. 5**

*„Zawarcie przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży w formie aktu notarialnego nastąpi po całkowitej zapłacie przez Kupującego ceny określonej w § 2 ust. 1, wraz z ewentualną dopłatą z tytułu prac dodatkowych oraz płatności, o których mowa w § 4 ust. 5 w terminie 8 (ośmiu) miesięcy od daty przekazania budynku A do użytkowania” (§ 12 ust. 2 „Umowy przedwstępnej sprzedaży nr...”)*

w zw. z 4 ust. 5

*„Kupujący od Daty Odbioru lokalu (...) do dnia ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz odpowiednio do dnia sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym (garażu wielostanowiskowym), zobowiązany jest do dokonywania płatności na rzecz Sprzedającego z tytułu użytkowania lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi i miejsca postojowo –*

garażowego, według stawki 7 zł (siedem złotych) miesięcznie za każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu określonej w § 1 ust. 3” (§ 4 ust. 5 „Umowy przedwstępnej sprzedaży nr...”)

Zdaniem Prezesa UOKiK, postanowienie § 12 ust. 2 „Umowy przedwstępnej sprzedaży nr...” może być tożsame z postanowieniem wpisanym do rejestru pod nr. 1732 „Zawarcie Umowy Przyrzeczonej w formie aktu notarialnego nastąpi po całkowitej zapłacie przez Kupującego Ceny Brutto określonej w niniejszej Umowie oraz po uprzednim, odpowiednim uiszczeniu kosztów, o których mowa w punktach 10.2 oraz 10.3 niniejszej Umowy, w terminie nie dłuższym niż 6 (sześć) miesięcy od daty uzyskania przez Wykonawcę pozwolenia na użytkowanie.” (uznanym za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 31 sierpnia 2009 r., sygn. akt XVII AmC 334/09, i wpisanym do rejestru w dniu 30 października 2009 r.).

Uznając przywołane wyżej postanowienie za niedozwolone, SOKiK wskazał, że przyjęta w przedmiotowym postanowieniu zasada obowiązku ponoszenia przez konsumenta kosztów związanych z eksploatacją wydanego do użytkowania lokalu jest uzasadniona, jednak uregulowanie tych kosztów przez konsumenta nie powinno stanowić podstawy, od której uzależnione jest zawarcie umowy przyrzeczonej, a co najwyżej do roszczeń odszkodowawczych z tytułu korzystania z lokalu.

W związku z tym, że postanowienie stosowane przez Spółkę uzależnia możliwość zawarcia umowy przyrzeczonej od uprzedniego uiszczenia przez konsumenta kosztów określonych w § 4 ust. 5 umowy, tj. kosztów użytkowania lokalu, przyjąć należy, że postanowienie to może być tożsame z postanowieniem zamieszczonym w rejestrze pod pozycją 1732.

## **Pkt I. 6**

*„Podpisując umowę Nabywca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na dokonanie zmian w dokumentacji budowlanej i wykonawczej Osiedla, o ile zmiany te nie będą istotne dla Lokalu mieszkalnego oraz specyfikacji Lokalu mieszkalnego i budynku, określonej w Umowie i nie obniżą standardu wykonania Lokalu mieszkalnego ”*

W ocenie Prezesa UOKiK, postanowienie to może być tożsame z następującymi postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień niedozwolonych:

- pod nr. 852 - „Spółdzielnia zastrzega, że ostateczne rozwiązania projektowe mogą odbiegać od wstępnej dokumentacji architektoniczno-funkcjonalnej”, uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 7 sierpnia 2006 r., sygn. akt XVII AmC 73/05, wpisane do rejestru 1 września 2006 r.;

- pod nr. 1439 – „Przedmiotowy lokal zostanie wykonany zgodnie ze specyfikacją stanowiącą załącznik nr 3 do umowy. Sprzedający zastrzega możliwość wprowadzenia zmian w układzie architektonicznym, dokumentacji projektowej oraz w układzie zagospodarowania terenu, o ile okażą się one niezbędne ze względu na realizację inwestycji. Zmiany dotyczyć mogą w szczególności rozmieszczenia planów instalacyjnych, zastosowania określonej technologii oraz materiałów budowlanych, a także rozmieszczenia oświetlenia, układów ciągów pieszo - jezdnych oraz zieleni, na terenie objętym inwestycją. Zmiany takie nie stanowią zmiany treści niniejszej umowy”, uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 27 kwietnia 2007 r., sygn. akt XVII AmC 14/06, wpisane do rejestru 12 czerwca 2008 r.

W uzasadnieniu do wyroku z dnia 27 kwietnia 2007 r., sygn. akt XVII AmC 14/06, SOKiK wskazał, że postanowienie w brzmieniu „Przedmiotowy lokal zostanie wykonany zgodnie ze specyfikacją stanowiącą załącznik nr 3 do umowy. Sprzedający zastrzega

możliwość wprowadzenia zmian w układzie architektonicznym, dokumentacji projektowej oraz w układzie zagospodarowania terenu, o ile okażą się one niezbędne ze względu na realizację inwestycji. Zmiany dotyczyć mogą w szczególności rozmieszczenia planów instalacyjnych, zastosowania określonej technologii oraz materiałów budowlanych, a także rozmieszczenia oświetlenia, układów ciągów pieszo - jezdnych oraz zieleni, na terenie objętym inwestycją. Zmiany takie nie stanowią zmiany treści niniejszej umowy" wypełnia dyspozycję klauzuli niedozwolonej z art. 385<sup>3</sup> pkt 19 Kodeksu cywilnego (dalej: k.c.), gdyż przewiduje wyłącznie dla kontrahenta konsumenta jednostronne uprawnienie do zmiany, bez ważnych przyczyn, istotnych cech świadczenia. Sąd wskazał, że nie ulega wątpliwości, że właściwości lokalu i jego otoczenia są istotnymi cechami świadczenia. W ocenie Sądu, przyznanie sobie przez przedsiębiorcę uprawnienia do dokonywania zmian w zakresie tych cech świadczenia, *jeśli zmiany te okażą się niezbędne ze względu na realizację inwestycji*, nie oznacza, że Spółka określiła w postanowieniu ważne przyczyny dokonywanych zmian. SOKiK podkreślił, że przyczyny uprawniające do zmiany istotnych cech świadczenia muszą być obiektywnie istotne, a ponadto konkretnie wskazane w treści umowy.

Postanowienie stosowane przez Spółkę, podobnie jak przywołane postanowienia wpisane do rejestru, uprawnia przedsiębiorcę do dokonywania zmian, bez ważnych przyczyn, w zakresie dokumentacji budowlanej i wykonawczej osiedla.

Zbieżność treści postanowień umownych stosowanych przez Włodarzewską z przytoczonymi klauzulami wpisanymi do rejestru daje podstawy do uznania, że bezprawność działania Spółki jest uprawdopodobniona.

### ***Uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów***

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

Stanowisko to potwierdzone zostało również w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 września 2003 r. (sygn. akt: I CKN 504/01) stwierdził, iż: *„nie jest zasadne uznawanie, że postępowanie z tytułu naruszenia ustawy antymonopolowej można wszczynać tylko wtedy, gdy zagrożone są interesy wielu odbiorców, a nie jest to możliwe w sytuacji, gdy pokrzywdzonym jest tylko jeden konsument. Wydawane orzeczenie ma bowiem wymiar znacznie szerszy, pełni także funkcję prewencyjną, służy bowiem ochronie także nieograniczonej liczby potencjalnych konsumentów”*.

W ocenie Prezesa UOKiK, praktyki zarzucane Spółce mogą dotyczyć wszystkich konsumentów chcących skorzystać z oferty Spółki. Oznacza to *de facto*, że przedmiotowe praktyki mogą dotyczyć nieokreślonego z góry kręgu adresatów, a zatem mogą naruszać zbiorowy interes konsumentów.

W świetle powyższego, za uprawdopodobnione należy uznać naruszenie przez Spółkę zbiorowych interesów konsumentów.

## ***Zobowiązanie Włodarzewska S.A. z siedzibą w Warszawie***

Oprócz uprawdopodobnienia wyżej omówionych przesłanek warunkiem pozwalającym na wydanie decyzji zobowiązującej przez Prezesa UOKiK jest zobowiązanie się przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania określonych działań. Zobowiązanie przedsiębiorcy stanowi jednostronny akt woli, który w sytuacji wydania decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 u.o.k.i.k. staje się obowiązkiem prawnym<sup>1</sup>.

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

W przedmiotowej sprawie, wobec faktu złożenia przez Spółkę zobowiązania do wprowadzenia do treści wzorców umownych zmian opisanych w punkcie I. a - f sentencji niniejszej decyzji oraz podjęcia działań opisanych w pkt. I. g - h sentencji decyzji, Prezes UOKiK uznał, iż zasadnym będzie przyjęcie zobowiązania Spółki i wydanie decyzji zobowiązującej na podstawie art. 28 u.o.k.i.k.

W ocenie Prezesa UOKiK, zobowiązanie przedstawione przez przedsiębiorcę zmierza do zapobieżenia naruszeniom zbiorowych interesów konsumentów i w sposób wystarczający zabezpieczy interesy konsumentów, stąd wniosek Spółki o wydanie decyzji zobowiązującej należało uwzględnić.

W pkt. I sentencji decyzji Prezes Urzędu nałożył zatem na Spółkę u.o.k.i.k. obowiązek wykonania przyjętego zobowiązania, zakreślając Spółce – stosownie do treści art. 28 ust. 2 u.o.k.i.k. – termin jego wykonania. Zdaniem Prezesa Urzędu, termin miesięczny jest terminem wystarczającym do wprowadzenia zmian do stosowanych wzorców umownych, termin trzymiesięczny zaś jest terminem dostatecznym do wysłania do klientów Spółki informacji jak w pkt. I g - h sentencji decyzji.

Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie I sentencji decyzji.

### ***Obowiązek składania informacji o stopniu realizacji zobowiązania.***

Stosownie do art. 28 ust. 3 u.o.k.i.k. elementem obligatoryjnym decyzji zobowiązującej jest nałożenie przez Prezesa UOKiK na przedsiębiorcę obowiązku składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązania, m.in. w formie sprawozdania z wykonania nałożonego zobowiązania. Nałożenie obowiązku sprawozdawczego zwalnia Prezesa UOKiK z konieczności monitorowania zachowań przedsiębiorcy<sup>2</sup>, a pozwala skoncentrować się na efekcie końcowym realizacji zobowiązań, jakim jest sprawozdanie.

Spółka powinna zatem dokonać zmiany wzorców umownych w sposób określony w pkt. I. a - f sentencji decyzji i poinformować konsumentów, z którymi zawarto przedwstępne umowy sprzedaży, o możliwości podpisania aneksów do umów wprowadzających zmiany jak w pkt. I. a - e sentencji niniejszej decyzji, zaś do konsumentów, z którymi zawarto w formie notarialnej umowy deweloperskie, wysłać oświadczenia wskazujące, że Spółka zobowiązuje się nie dokonywać zmian w dokumentacji budowlanej i wykonawczej Osiedla, a w przypadku konieczności dokonania takiej zmiany, Spółka

<sup>1</sup> M. Sieradzka [w:] K. Kohutek, M. Sieradzka, *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*. Warszawa 2008, s. 681-682;

<sup>2</sup> D. Miąsik, [w:] T. Skoczny (red.), *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*. Warszawa 2009, s.1055.



zobowiązuje się do uprzedniego uzyskania dodatkowej, wyraźnej zgody Nabywcy wyrażonej w formie pisemnej. Po wykonaniu tych czynności Spółka powinna przedłożyć Prezesowi UOKiK dokumenty poświadczające wykonanie zobowiązania.

Na złożenie sprawozdania z wykonania ww. czynności został Spółce określony termin pięciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji. Wskazany termin jest, w ocenie Prezesa UOKiK, terminem wystarczającym do wykonania nałożonego obowiązku.

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

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 k.p.c. od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie, które wnosi się za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia.

Dyrektor Delegatury UOKiK w Warszawie

Dorota Grudzień-Barbachowska

*/podpis/*

Otrzymują: