



**PREZES**  
**URZĘDU OCHRONY**  
**KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**  
**DELEGATURA WE WROCŁAWIU**  
50-413 Wrocław, ul. Walońska 3-5  
tel.(071) 344 65 87, (071) 34 05 920, fax (071) 34 05 922  
e-mail: wroclaw@uokik.gov.pl

RWR 61- 27/13/JM

Wrocław, 17 kwietnia 2014 r.

## **DECYZJA RWR 6/2014**

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 i § 2 pkt 4 w zw. z § 5 ust. 1 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), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko TEMAR Spółka Akcyjna Deweloper Spółka Komandytowo – Akcyjna we Wrocławiu,

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

**po uprawdopodobnieniu** stosowania przez tego przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, określonych w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegających na zamieszczeniu w stosowanych przez tego przedsiębiorcę wzorcach umownych następujących postanowień:

1) we wzorcu umownym p.n. „Przedwstępna umowa sprzedaży Nr WIW/.../.../.../2013/B16....”

- § 15 ust. 1 „Deweloper zobowiązuje się zawiadomić Nabywcę o swej gotowości do zawarcia Umowy Sprzedaży z 14 – dniowym wyprzedzeniem przed dniem, w którym będzie gotów zawrzeć umowę sprzedaży wskazując dzień, godzinę i kancelarię notarialną, w której oczekiwać będzie na przybycie nabywcy.”,

- § 19 ust. 1 lit. a „Nabywca oświadcza, że wyraża nieodwołalnie i bezwarunkowo zgodę na:

a) obciążenie Nieruchomości prawem nieodpłatnego użytkowania polegającym na umieszczeniu reklamy Dewelopera (...) wraz z wpisem tego prawa w dziale III księgi wieczystej KW (...),”

2) we wzorcu umownym p.n. „Umowa deweloperska-lokal mieszkalny nr ....”

- § 15 ust. 1 „Deweloper zobowiązuje się zawiadomić Nabywcę o swej gotowości do zawarcia Umowy Sprzedaży z 14 – dniowym wyprzedzeniem przed dniem, w którym będzie gotów zawrzeć umowę sprzedaży wskazując dzień, godzinę i kancelarię notarialną, w której oczekiwać będzie na przybycie nabywcy.”,
- § 19 ust. 1 lit. a „Nabywca oświadcza, że wyraża nieodwołalnie i bezwarunkowo zgodę na:
  - a) obciążenie Nieruchomości prawem nieodpłatnego użytkowania polegającym na umieszczeniu reklamy Dewelopera (...) wraz z wpisem tego prawa w dziale III księgi wieczystej KW (...)”,
- § 21 „Nabywca oświadcza, iż zapoznał się szczegółowo ze wszystkimi postanowieniami Umowy, które są dla niego zrozumiałe i w pełni je akceptuje.”,

które są tożsame z postanowieniami umownymi wpisanymi, na podstawie art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami: 3529, 3533 i 2409

**i przyjęciu zobowiązania** przedsiębiorcy do zaniechania tych działań poprzez wykreślenie z wzorców umownych tych postanowień oraz aneksowanie wszystkich umów zawartych na podstawie wzorców umownych zawierających ww. kwestionowane postanowienia,  
**nakłada się na przedsiębiorcę** - TEMAR Spółka Akcyjna Deweloper Spółka Komandytowo – Akcyjna we Wrocławiu - **obowiązek** wykonania tego zobowiązania w terminie 3 miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji.

**II.** 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 i § 2 pkt 4 w zw. z § 5 ust. 1 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), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko TEMAR Spółka Akcyjna Deweloper Spółka Komandytowo – Akcyjna we Wrocławiu,

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

**po uprawdopodobnieniu** stosowania przez tego przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na zamieszczeniu w stosowanym przez tego przedsiębiorcę we wzorcu umownym p.n. „Przedwstępna umowa sprzedaży Nr WIW/.../.../.../2013/B16.....” postanowienia o treści:

- § 15 ust. 2 „Wszelkie koszty związane z zawarciem Umowy Sprzedaży ponosi Nabywca.”

które jest tożsame z postanowieniem umownym wpisanym, na podstawie art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod poz. 3365,

**i przyjęciu zobowiązania** przedsiębiorcy do zaniechania tych działań poprzez zmianę we wzorcu umownym p.n. „Przedwstępna umowa sprzedaży Nr WIW/.../.../.../2013/B16.....” tego postanowienia i przyjęciu jego nowego brzmienia o treści: „Nabywca ponosi następujące koszty związane z zawarciem Umowy Sprzedaży: opłatę notarialną, opłatę za wypisy notarialne przeznaczone dla niego oraz organów państwowych oraz opłatę sądową.” oraz aneksowania wszystkich umów zawartych na podstawie wzorca umownego zawierającego ww. kwestionowane postanowienie,

**nakłada się na przedsiębiorcę** - TEMAR Spółka Akcyjna Deweloper Spółka Komandytowo – Akcyjna we Wrocławiu - **obowiązek** wykonania tego zobowiązania w terminie 3 miesiące od daty uprawomocnienia się decyzji

**III.** 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 i § 2 pkt 4 w zw. z § 5 ust. 1 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), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko TEMAR Spółka Akcyjna Deweloper Spółka Komandytowo – Akcyjna we Wrocławiu,

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

**po uprawdopodobnieniu** stosowania przez tego przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na zamieszczeniu w stosowanym przez tego przedsiębiorcę we wzorcu umownym p.n. „Umowa deweloperska-lokal mieszkalny nr .....” postanowienia o treści: - § 15 ust. 2 „*Wszelkie koszty związane z zawarciem Umowy Sprzedaży ponosi Nabywca.*” które jest tożsame z postanowieniem umownym wpisanym, na podstawie art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod poz. 3365,

**i przyjęciu zobowiązania** przedsiębiorcy - w związku z dokonaną w grudniu 2013 r. we wzorcu umownym p.n. „Umowa deweloperska-lokal mieszkalny nr .....” zmianą, polegającą na zastąpieniu ww. negowanego postanowienia nowym, o treści: „*Nabywca ponosi następujące koszty związane z zawarciem Umowy Sprzedaży: opłatę notarialną, opłatę za wypisy notarialne przeznaczone dla niego oraz organów państwowych oraz opłatę sądową.*”- do zaniechania tych działań poprzez aneksowanie wszystkich umów zawartych na podstawie wzorca umownego zawierającego ww. kwestionowane postanowienie,

**nakłada się na przedsiębiorcę** - TEMAR Spółka Akcyjna Deweloper Spółka Komandytowo – Akcyjna we Wrocławiu - **obowiązek** wykonania tego zobowiązania w terminie 3 miesiące od daty uprawomocnienia się decyzji.

**IV.** Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r., Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 2 pkt 4 w zw. z § 5 ust. 1 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)

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na TEMAR Spółka Akcyjna Deweloper Spółka Komandytowo – Akcyjna we Wrocławiu obowiązek złożenia sprawozdania o stopniu realizacji przyjętych zobowiązań, opisanych w pkt I, II i III sentencji decyzji, w terminie 4 miesiące od daty uprawomocnienia się decyzji.

## UZASADNIENIE

1.1. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura we Wrocławiu, dalej: „Prezes Urzędu”, zgodnie z kompetencjami przewidzianymi w ww. ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów, dalej: „ustawa o ochronie (...)”, przeprowadził, w ramach postępowania wyjaśniającego (sygn. RWR 403-17/13/ZR), kontrolę działalności przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą w zakresie budowy i sprzedaży mieszkań na rzecz indywidualnych konsumentów. W ramach tego postępowania zbadano m.in. stosowane w obrocie konsumenckim przez TEMAR Spółka Akcyjna Deweloper Spółka Komandytowo – Akcyjna we Wrocławiu, dalej: „TEMAR” lub „Spółka”, wzorce umów pod kątem ich zgodności z przepisami ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377), ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.), dalej: „kc”, oraz przepisami ustawy z o ochronie (...) w zakresie przestrzegania zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których stanowi art. 24 tej ustawy.

1.2. W wyniku wskazanych wyżej czynności pojawiło się podejrzenie, iż Spółka może stosować praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów. W związku z powyższym, postanowieniem nr 229/2013 z dnia 13 listopada 2013 r. Prezes Urzędu wszczął postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez ww. przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...), polegających na zamieszczeniu w stosowanych przez tego przedsiębiorcę wzorcach umownych następujących postanowień:

1) we wzorcu umownym p.n. „Przedwstępna umowa sprzedaży Nr WIW/.../.../.../2013/B16.....”

- § 15 ust. 1 „Deweloper zobowiązuje się zawiadomić Nabywcę o swej gotowości do zawarcia Umowy Sprzedaży z 14 – dniowym wyprzedzeniem przed dniem, w którym będzie gotów zawrzeć umowę sprzedaży wskazując dzień, godzinę i kancelarię notarialną, w której oczekiwać będzie na przybycie nabywcy.”,
- § 15 ust. 2 „Wszelkie koszty związane z zawarciem Umowy Sprzedaży ponosi Nabywca.”,
- § 19 ust. 1 lit. a „Nabywca oświadcza, że wyraża nieodwołalnie i bezwarunkowo zgodę na:  
a) obciążenie Nieruchomości prawem nieodpłatnego użytkowania polegającym na umieszczeniu reklamy Dewelopera (...) wraz z wpisem tego prawa w dziale III księgi wieczystej KW (...)”,

2) we wzorcu umownym p.n. „Umowa deweloperska-lokal mieszkalny nr .....”

- § 15 ust. 1 „Deweloper zobowiązuje się zawiadomić Nabywcę o swej gotowości do zawarcia Umowy Sprzedaży z 14 – dniowym wyprzedzeniem przed dniem, w którym będzie gotów zawrzeć umowę sprzedaży wskazując dzień, godzinę i kancelarię notarialną, w której oczekiwać będzie na przybycie nabywcy.”,
- § 15 ust. 2 „Wszelkie koszty związane z zawarciem Umowy Sprzedaży ponosi Nabywca.”
- § 19 ust. 1 lit. a „Nabywca oświadcza, że wyraża nieodwołalnie i bezwarunkowo zgodę na:  
a) obciążenie Nieruchomości prawem nieodpłatnego użytkowania polegającym na umieszczeniu reklamy Dewelopera (...) wraz z wpisem tego prawa w dziale III księgi wieczystej KW (...)”,
- § 21 „Nabywca oświadcza, iż zapoznał się szczegółowo ze wszystkimi postanowieniami Umowy, które są dla niego zrozumiałe i w pełni je akceptuje.”,

które mogą być postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone dalej: „*Rejestr*”, m.in. pod pozycjami: 3529, 3365, 3533 i 2409.

Jednocześnie, ww. postanowieniem nr 229/2013 z dnia 13 listopada 2013 r., Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały zgromadzone w postępowaniu wyjaśniającym sygn. akt RWR 403-17/13/ZR, tj.

- a) pismo przedsiębiorcy z dnia 20 maja 2013 r.,
- b) wzorce umowne p.n. „Przedwstępna umowa sprzedaży Nr WIW/.../.../.../2013/B16...” i „Umowa deweloperska-lokal mieszkalny nr .....”,
- c) pismo przedsiębiorcy z dnia 10 października 2013 r.

(dowód: karta nr 1-44)

1.3. W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania Spółka uznała za zasadne postawione jej zarzuty. Jednocześnie wniosła o wydanie decyzji w trybie art. 28 ustawy o ochronie (...).

(dowód: karta nr 45-50).

## **2. Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:**

2.1. TEMAR Spółka Akcyjna Deweloper Spółka Komandytowo – Akcyjna we Wrocławiu jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS 0000442628. Przedmiotem jego działalności są m. in.:

- a) roboty budowlane związane z wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
- b) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

(dowód: karta nr 4-6)

2.2. W obrocie z konsumentami Spółka stosuje wzorce umowne p.n. „Przedwstępna umowa sprzedaży Nr WIW/.../.../.../2013/B16.....” i p.n. „Umowa deweloperska-lokal mieszkalny nr .....” w których Prezes Urzędu dopatrzył się postanowień (pkt 1.1. uzasadnienia decyzji) tożsamy z niedozwolonymi postanowieniami umownymi, wpisanymi do Rejestru na mocy wyroków Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, dalej: „*SOKiK*”, pod poz.:

- 3529 o treści: „*Strony zgodnie postanawiają, iż Spółka odpowiedzialna jest za organizację procesu sprzedaży i tym samym przysługuje jej prawo wskazania szczegółowego terminu oraz miejsca (Kancelarii Notarialnej) zawarcia Umowy Sprzedaży, o czym Spółka zobowiązana jest powiadomić Nabywcę z 14 dniowym wyprzedzeniem*”(wyrok z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt XVII AmC 2051/09),
- 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 sądową, podatki itp.). (§ 10 wzorca).*”, (wyrok z dnia 20 października 2012 r., sygn. akt XVII AmC 1333/10),
- 3533 o treści: „*Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości*

wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń określonych w art. 12 Ustawy" (wyrok z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt XVII AmC 2051/09)

- 2409 o treści: „Umowę sporządzono i podpisano, po zapoznaniu się z jej treścią i indywidualnym uzgodnieniu jej postanowień z Kupującym w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron. Integralną część Umowy stanowi załącznik nr 1 i 2”, (wyrok SOKiK z dnia 3 marca 2010 r., sygn. akt XVII AmC 874/09).

(dowód: karta nr 13-74, 78-139, rejestr klauzul niedozwolonych

[http://uokik.gov.pl/rejestr\\_klauzul\\_niedozwolonych2.php](http://uokik.gov.pl/rejestr_klauzul_niedozwolonych2.php))

2.3. Uznając za zasadne zarzuty postawione w postanowieniu nr 229/2013 oraz powołując się na art. 28 ustawy o ochronie (...) TEMAR przedstawił dwie wersje zobowiązania (do wyboru przez Prezesa UOKiK) tj.:

Wersja 1)

- wykreślenie negowanych postanowień we wzorcach umownych lub

Wersja 2)

- wykreślenie § 15 ust. 1 we wzorcu umownym p.n. „Przedwstępna umowa sprzedaży Nr WIW/.../.../.../2013/B16.....” oraz § 15 ust. 1 i § 21 we wzorcu umownym p.n. „Umowa deweloperska-lokal mieszkalny nr .....”,
- zastąpienie, w obu ww. wzorcach, negowanego postanowienia § 15 ust. 2 nowym postanowieniem o treści: „Nabywca ponosi następujące koszty związane z zawarciem Umowy Sprzedaży: opłatę notarialną, opłatę za wypisy notarialne przeznaczone dla niego oraz organów państwowych oraz opłatę sądową.”,
- zastąpienie, w obu ww. wzorcach, negowanego postanowienia § 19 ust. 1 lit.a nowym postanowieniem o treści:

„I. Nabywca oświadcza, że:

- a. wyraża zgodę na umieszczenie oznaczenia przez Dewelopera na budynku, w którym znajduje się nabywany lokal loga Dewelopera o rozmiarach nie większych niż (... ..) w ten sposób, że nie będzie ono powodować istotnych zakłóceń oświetlenia wnętrza Lokalu do (...) roku.”.

(dowód: karta nr 45-50)

2.4. Uzupełniając swoje stanowisko oraz odpowiadając na pytania Prezesa Urzędu Spółka podała:

- w przypadku wykreślenia w obu ww. wzorcach postanowienia § 15 ust. 2 o treści: „Wszelkie koszty związane z zawarciem Umowy Sprzedaży ponosi Nabywca.” TEMAR podał cyt.: „(...) koszty obciążać będą tę ze stron, która na to się w drodze negocjacji zgodzi (...)”,
- konsumentom zostaną przedstawione aneksy umów,
- w obrocie pozostają (tajemnica przedsiębiorstwa) umowy zawarte na podstawie wzorców umownych zawierających kwestionowane postanowienia.

Jednocześnie TEMAR podtrzymał swój wniosek o wydanie decyzji w trybie art. 28 ustawy o ochronie (...) zmieniając go w części oznaczonej jako Wersja 2) -patrz pkt 2.3. decyzji-wnosząc o:

- wykreślenie w § 15 ust. 1 w obu wzorcach umownych,

- wykreślenie § 21 we wzorcu umownym p.n. „Umowa deweloperska-lokal mieszkalny nr .....”,
- zastąpienie w obu wzorcach negowanego postanowienia § 15 ust. 2 nowym postanowieniem, o treści: *„Nabywca ponosi następujące koszty związane z zawarciem Umowy Sprzedaży: opłatę notarialną, opłatę za wypisy notarialne przeznaczone dla niego oraz organów państwowych oraz opłatę sądową.”*,
- zastąpienie negowanego postanowienia § 19 ust. 1 lit.a wzorca umownego p.n. „Przedwstępna umowa sprzedaży Nr WIW/.../.../.../2013/B16...” nowym postanowieniem o treści:
  - „1. Nabywca oświadcza, że:
    - a. wyraża zgodę na umieszczenie oznaczenia przez Dewelopera na budynku, w którym znajduje się nabywany lokal loga Dewelopera o rozmiarach nie większych niż (... ..) w ten sposób, że nie będzie ono powodować istotnych zakłóceń oświetlenia wnętrza Lokalu do 31 grudnia 2020 roku.”,
- zastąpienie negowanego postanowienia § 19 ust. 1 lit.a wzorca umownego p.n. „Umowa deweloperska-lokal mieszkalny nr .....”, nowym postanowieniem o treści:
  - „1. Nabywca oświadcza, że:
    - a. wyraża zgodę na umieszczenie oznaczenia przez Dewelopera na budynku, w którym znajduje się nabywany lokal loga Dewelopera o rozmiarach nie większych niż 2 metry na 6 metrów w ten sposób, że nie będzie ono powodować istotnych zakłóceń oświetlenia wnętrza Lokalu do 31 grudnia 2020 roku.”.

Spółka poinformowała także, iż w grudniu 2013 r. został zmieniony wzorzec umowy p.n. „Umowa deweloperska-lokal mieszkalny nr .....”, w którym negowane postanowienia § 15 ust. 2 i § 19 ust. 1 lit.a otrzymały brzmienie:

- *„Nabywca ponosi następujące koszty związane z zawarciem Umowy Sprzedaży: opłatę notarialną, opłatę za wypisy notarialne przeznaczone dla niego oraz organów państwowych oraz opłatę sądową.”* (§ 15 ust. 2),
- „1. Nabywca oświadcza, że:
  - a. wyraża zgodę na umieszczenie oznaczenia przez Dewelopera na budynku, w którym znajduje się nabywany lokal loga Dewelopera o rozmiarach nie większych niż 2 metry na 6 metrów w ten sposób, że nie będzie ono powodować istotnych zakłóceń oświetlenia wnętrza Lokalu do 31 grudnia 2020 roku.” (§ 19 ust. 1 lit.a).

(dowód: karta nr 60-62)

### **3. Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy, Prezes Urzędu zważył, co następuje:**

#### **3.1. Zagrożenie interesu publicznoprawnego.**

Podstawą do rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie (...) jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Stwierdzenie, że to nastąpiło pozwala na realizację celu tej ustawy, wskazanego w art. 1 ust. 1, którym jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasady podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. W opinii Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Spółki. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów. Innymi słowy - naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie

naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa Urzędu działań przewidzianych w ustawie o ochronie (...).

### **3.2. Oznaczenie przedsiębiorcy**

Zgodnie z art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie (...), ilekroć w ustawie jest mowa o przedsiębiorcy rozumie się przez to przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. Natomiast art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 672 ze zm.) stanowi, iż przedsiębiorcą w rozumieniu tej ustawy jest, m.in., osoba prawna.

TEMAR Spółka Akcyjna Deweloper Spółka Komandytowo – Akcyjna we Wrocławiu jest spółką prawa handlowego i prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do rejestru przedsiębiorców KRS, pod numerem 0000442628. A zatem - w świetle powyższego – jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie (...) i przepisy tej ustawy mają do Spółki bezpośrednie zastosowanie.

### **3.3. Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie I, II i III sentencji decyzji.**

#### **Przesłanki naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów**

Art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie (...) stanowi, iż *„Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.”*, natomiast art. 24 ust. 2 określa, iż *„Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. — Kodeks postępowania cywilnego. (...)”*

Do stwierdzenia zatem praktyki z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...) konieczne jest wykazanie, że spełnione zostały łącznie następujące przesłanki:

- 1) bezprawność działań przedsiębiorcy, polegająca na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru,
- 2) godzenie tymi działaniami w zbiorowy interes konsumentów.

#### **Ad 1) Pierwsza przesłanka naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 ust. 1 ustawy o ochronie (...) - bezprawność działań przedsiębiorcy polegająca na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru.**

Zbiorowe interesy konsumentów podlegają ochronie przed działaniami przedsiębiorców, które są sprzeczne z prawem, tj. przepisami określonych aktów prawnych, a także sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami. Jak wspomniano wyżej, zgodnie z art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...), za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru.

Należy w tym miejscu wskazać, iż wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej. **Kontroli abstrakcyjnej wzorca jako takiego (art. 479<sup>36</sup> – 479<sup>45</sup> k.p.c.) 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 Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wyłącznie do kompetencji tego Sądu należy uznanie postanowień wzorców umownych za niedozwolone. Art. 479<sup>43</sup> k.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania wzorca umowy do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa Urzędu, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w w/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. Powyższe stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (Sygn. akt III SZP 3/06) stwierdził, iż „(...) stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)”. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a u.o.k.ik. [obecnie art. 24] 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 (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a ustawy o ochronie (...) znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)”.

Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Stąd niedozwolone będą także takie postanowienia umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

W ramach niniejszego postępowania postawiono Spółce zarzut stosowania niezgodnej z prawem praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, polegającej na zamieszczeniu we wzorcach umownych postanowień tożsamyh z postanowieniami umownymi wpisanymi do Rejestru pod poz. 3529, 3365, 3533 i 2409.

Postanowienie § 15 ust. 1 „Deweloper zobowiązuje się zawiadomić Nabywcę o swej gotowości do zawarcia Umowy Sprzedaży z 14 – dniowym wyprzedzeniem przed dniem, w którym będzie gotów zawrzeć umowę sprzedaży wskazując dzień, godzinę i kancelarię notarialną, w której oczekiwać będzie na przybycie nabywcy.” wzorców umownych p.n. „Przedwstępna umowa sprzedaży Nr WIW/.../.../.../2013/B16...” i „Umowa deweloperska-lokal mieszkalny nr ....”,

SOKiK w wyroku z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09) za niedozwolone uznał postanowienie o treści: „Strony zgodnie postanawiają, iż Spółka odpowiedzialna jest za organizację procesu sprzedaży i tym samym przysługuje jej prawo

wskazania szczegółowego terminu oraz miejsca (Kancelarii Notarialnej) zawarcia Umowy Sprzedaży, o czym Spółka zobowiązana jest powiadomić Nabywcę z 14 dniowym wyprzedzeniem”, wpisane następnie do Rejestru pod poz. 3529, jako kształtujące prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Wskazana klauzula bezspornie narzuca konsumentom miejsce zawarcia umowy sprzedaży poprzez wskazanie konkretnej kancelarii notarialnej, nie pozostawiając im możliwości swobodnego wyboru, czy chociażby możliwości uzgodnienia miejsca zawarcia umowy sprzedaży, co narusza interes konsumenta, w tym jego interes ekonomiczny, zwłaszcza gdy konsument nie zamieszkuje czy nie przebywa w miejscowości, w której ma dojść do podpisania umowy. Konsument, jako słabszy uczestnik obrotu gospodarczego, nie powinien być arbitralnie obarczany niedogodnościami, jakie mogą w stosunku do niego powstać w związku z niniejszym postanowieniem. Jeśli chodzi natomiast o wybór konkretnej kancelarii notarialnej, w ocenie Sądu, przedsiębiorca jako profesjonalista w danej dziedzinie nie powinien pozbawiać konsumenta możliwości skorzystania przez niego z usług odpowiadającej właśnie jemu kancelarii notarialnej, bądź konkretnego notariusza.

Sąd Apelacyjny, rozpatrując apelację od ww. wyroku SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., w całości podzielił ocenę SOKiK i uznał ją za własną (wyrok z dnia z dnia 19 grudnia 2011 r., sygn. VI ACa 630/11). Dodatkowo podniósł, iż „(...) umowy tego rodzaju są umowami skomplikowanymi, nakładającymi na konsumenta wiele obowiązków, są umowami obszernymi, co utrudnia konsumentowi łatwe sprawdzenie czy treść umowy przygotowanej przez notariusza jest właściwa, sprawdzenie czy umowa dana konsumentowi do podpisu jest dokładnie takiej samej treści, jaką okazywano mu w trakcie rozmów, negocjacji, czy jest tożsama z projektem wzorca przedstawionych przez developera itp., stąd bardzo ważna jest kwestia zaufania do notariusza. Zatem już tylko z tego względu istotne jest, aby konsument miał prawo wyboru notariusza jeśli tego chce. Poza tym kwestia ta może podlegać negocjacji i znane są Sądowi Apelacyjnemu przypadki z życia codziennego, iż developer np. za to, że klient zgodził się na notariusza zaproponowanego przez developera, zrezygnował z opłat za sporządzenie aktu i konsument tym zachęcony godził się na notariusza wskazanego przez developera. Ale są też znane przypadki, gdy notariusz podsuwał do podpisu treść umowy innej treści niż uzgodniona w negocjacjach, co może nie zostać zauważone przez klienta w przypadku tak rozbudowanych umów, a to może mieć poważne konsekwencje nawet finansowe dla konsumenta. Stąd zawieranie umowy tego rodzaju u zaufanego notariusza może mieć dla klienta developera znaczenie. Ponadto istotna jest kwestia opłat, bowiem u znajomego notariusza można taką czynność wykonać taniej.”

Z analizy kwestionowanego postanowienia wynika, iż TEMAR nie pozostawia konsumentom żadnej możliwości wyboru, bądź nawet wskazania kancelarii notarialnej, w której zawarte zostaną umowy sprzedaży. Tym samym decyzja w tym zakresie należy tylko i wyłącznie do Spółki, zaś konsument musi się jej podporządkować. Przedsiębiorca zatem arbitralnie narzucił konsumentom swoje zdanie w sposób niedopuszczający sprzeciwu. Mając powyższe na uwadze udowodniono, iż ww. postanowienie wzorca umownego mieści się w hipotezie klauzul wpisanych do Rejestru pod poz. 3529.

Postanowienie § 15 ust. 2 „Wszelkie koszty związane z zawarciem Umowy Sprzedaży ponosi Nabywca.” wzorców umownych p.n. „Przedwstępna umowa sprzedaży Nr WIW/.../.../.../2013/B16...” i „Umowa deweloperska-lokal mieszkalny nr ....”

SOKiK, w wyroku z dnia 20 października 2012 r. (sygn. akt XVII AmC 1333/10), uznał za niedozwolone postanowienie o treści: „*Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.). (§ 10 wzorca).*”, wpisane następnie do Rejestru pod poz. 3365. Sąd podał, iż cyt.: „*Zapis ten jest sprzeczny z dobrymi obyczajami i narusza interesy konsumentów, albowiem w sposób niejasny kształtuje koszty, które ma ponieść konsument w związku z zawarciem umowy. Katalog opisany w postanowieniu jest otwarty (zastosowanie zawrotu „itp.”), co może narazić klienta pozwanego na koszty, którymi nie powinien być obciążony, jak chociażby kosztami wypisu aktu notarialnego dla dewelopera. Dobry obyczaj wymaga, aby każda ze stron ponosiła tylko i wyłącznie koszty umowy zwyczajowo przyjęte lub wynikające z treści obowiązujących przepisów i nie można kosztów jednej strony przerzucać na stronę drugą, albowiem godzi to w jej interesy.*”

Z uwagi na powyższe, kwestionowane postanowienie kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco narusza jego interesy, bowiem obciąża konsumenta kosztami, które ponieść powinien deweloper. Dlatego uznać należy, iż skutek stosowania omawianego postanowienia § 15 ust. 2 wzorca umownego jest tożsamy ze skutkiem stosowania klauzuli wpisanej do Rejestru pod nr 3365, pomimo odmienności wynikających z użytych zwrotów i wyrazów.

Postanowienie § 19 ust. 1 lit. a „Nabywca oświadcza, że wyraża nieodwołalnie i bezwarunkowo zgodę na:

a) obciążenie Nieruchomości prawem nieodpłatnego użytkowania polegającym na umieszczeniu reklamy Dewelopera (...) wraz z wpisem tego prawa w dziale III księgi wieczystej KW (...), wzorców umownych p.n. „Przedwstępna umowa sprzedaży Nr WIW/.../.../.../2013/B16...” i „Umowa deweloperska-lokal mieszkalny nr .....”.

W Rejestrze pod poz. 3533 zamieszczone zostało, na mocy wyroku SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09) postanowienie o treści: „*Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń określonych w art. 12 Ustawy” wpisane na podstawie wyroku SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r.*” Zgodnie ze stanowiskiem SOKiK, stanowi ono niedozwolone postanowienie umowne cyt.: „*(...)w rozumieniu art. 385<sup>(1)</sup> § 1 k.c. bowiem kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Sąd Okręgowy stwierdził, iż wskazana klauzula wprowadza dla Spółki nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników lokalu biurowego, przez co wyklucza zagwarantowane w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali prawo właściciela lokalu do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, w tym wynikające z art. 12 ust. 2 powołanej ustawy prawo pobierania pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej m.in. na pokrycie wydatków związanych z jej utrzymaniem, przypadających właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. Z tego względu na*

podstawie zaskarżonego postanowienia konsumenci mieliby jednak zrezygnować ze swoich ustawowych uprawnień. Co więcej, w myśl art. 12 ust. 3 ustawy uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Wbrew powyższym zapisom ustawy pozwana Spółka, mimo iż nie będzie już właścicielem budynku, gwarantuje sobie nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej. Z kolei, w związku z możliwością przekazania tej części nieruchomości wspólnej do korzystania przez innych użytkowników lokalu biurowego, w praktyce to spółka będzie pobierać pożytki z tego tytułu przy jednoczesnym nieponoszeniu przez nią żadnych obciążeń na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Wobec powyższego Sąd Okręgowy uznał, iż przedmiotowe postanowienie uniemożliwia konsumentom będącym właścicielami lokali wykonywanie praw właścicielskich wynikających z przepisów ustawy o własności lokali. Konsumentom zostaje z góry narzucony sposób zagospodarowania tej części nieruchomości i rezygnacja z ewentualnych zysków powstałych z tytułu eksploatacji, bez prawa podejmowania decyzji w tym względzie." Stanowisko to w pełni podzielił Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 19 grudnia 2011 r. (sygn. VI ACa 630/11), rozpatrując apelację od wyroku SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09).

Kwestionowane postanowienie daje Spółce prawo do bezpłatnego i bezterminowego korzystania z własności konsumentów, którzy nabyli od niej lokale mieszkalne, poprzez zamieszczenie elementów identyfikacji przedsiębiorcy na elewacji budynku. Tym samym ogranicza ona ustawowe prawo konsumentów do swobodnego korzystania i dysponowania, a w szczególności uzyskiwania pożytków ze swojej własności. Zatem wykazano, iż kwestionowany zapis umowy mieści się w hipotezie powyżej wymienionej klauzuli, wpisanej do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod poz. 3533, czego nie naruszają odmienności wynikające z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotach porównywanych postanowień.

Postanowienie § 21 „Nabywca oświadcza, iż zapoznał się szczegółowo ze wszystkimi postanowieniami Umowy, które są dla niego zrozumiałe i w pełni je akceptuje.” wzorca umownego p.n. „Umowa deweloperska-lokal mieszkalny nr .....”.

Jak wynika z wyroku SOKiK z dnia 3 marca 2010 r. sygn. akt XVII AmC 874/09, podstawą wpisu do Rejestru klauzuli nr 2409 o treści :„Umowę sporządzono i podpisano, po zapoznaniu się z jej treścią i indywidualnym uzgodnieniu jej postanowień z Kupującym w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron. Integralną część Umowy stanowi załącznik nr 1 i 2”,) było m.in. uznanie przez Sąd, iż wprowadza ona konsumenta w błąd. Uzasadniając swoje stanowisko Sąd podniósł, iż powoduje ona po stronie konsumenta bezzasadne przeświadczenie, iż na skutek przeczytania i podpisania umowy traci on prawo do dochodzenia swoich praw wynikających ze stosowania przez pozwaną prawem zakazanych postanowień umownych.

Zakwestionowany w niniejszej sprawie w § 21 wzorca umowy pn. „Umowa deweloperska-lokal mieszkalny nr...” w sposób tożsamy z wpisaniem pod poz. 2409 niedozwolonym postanowieniem umownym, kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Również w tym przypadku bowiem przedmiotowy zapis wprowadza konsumentów w błąd, rodząc po ich stronie przekonanie, iż podpisując umowę tracą prawo ewentualnego późniejszego dochodzenia roszczeń z tytułu zamieszczenia w niej klauzul niedozwolonych. Tym samym, uprawdopodobniono, iż kwestionowane postanowienie jest tożsame z postanowieniem wpisaniem do Rejestru pod

poz. 2409.

Reasumując, wykazane zostało, iż kwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia § 15 ust. 1, § 15 ust. 2 i § 19 ust. 1 lit. a wzorca umownego p.n. „Przedwstępna umowa sprzedaży Nr WIW/...../...../...../2013/B16....” oraz § 15 ust. 1, § 15 ust. 2, § 19 ust. 1 lit. a i § 21 wzorca umownego p.n. „Umowa deweloperska-lokal mieszkalny nr .....” tożsame są z klauzulami wpisanymi do Rejestru pod poz.: 3529, 3365, 3533 i 2409, pomimo ich literalnej rozbieżności.

## **Ad 2) Druga przesłanka naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 ust. 1 ustawy o ochronie (...) – godzenie w zbiorowy interes konsumentów.**

W myśl art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...) stosowanie postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Mówiąc o „zbiorowym interesie konsumentów” należy zaznaczyć, iż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie podaje jego definicji, wskazując jednak w art. 24 ust. 3, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. O tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem często lub nawet powszechnie stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy.

W niniejszej sprawie bez wątplenia mamy do czynienia z prawami licznej grupy konsumentów - wszystkich obecnych, jak i przyszłych klientów Spółki. Zatem, w rozpatrywanym stanie faktycznym, jej zachowanie nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz mamy do czynienia z uprawnieniami określonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej, licznej grupy obecnych i przyszłych kontrahentów przedsiębiorcy.

Reasumując, wykazano powyżej, iż kwestionowane zapisy § 15 ust. 1, § 15 ust. 2 i § 19 ust. 1 lit. a wzorców umownych p.n. „Przedwstępna umowa sprzedaży Nr WIW/...../...../...../2013/B16....” i „Umowa deweloperska-lokal mieszkalny nr .....” oraz § 15 ust. 1, § 15 ust. 2, § 19 ust. 1 lit. a i § 21 wzorca umownego p.n. „Umowa deweloperska-lokal mieszkalny nr .....” są tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru pod poz. 3529, 3365, 3533, 2409 i jako takie kształtują prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszający ich interesy. Zatem posługiwanie się nimi w obrocie konsumenckim uznać należy za szkodliwe dla konsumentów i godzące w ich chronione prawem interesy.

**Mając powyższe na względzie, Prezes Urzędu stwierdził, że zostało uprawdopodobnione spełnienie łącznie wszystkich przesłanek niezbędnych dla zakwalifikowania opisanych działań jako praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...).**

### **3.4. Zastosowanie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów**

Zgodnie z art. 28 ustawy o ochronie (...) jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania z urzędu – że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 tej ustawy, a przedsiębiorca, któremu zarzucane jest naruszenie tego przepisu,

zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

W niniejszym postępowaniu Spółka, uznając zasadność zarzutów przedstawionych w pkt I postanowienia nr 229/2013 z dnia 13 listopada 2013 r., wniosła o zastosowanie przepisu art. 28 ustawy o ochronie (...), zobowiązując się jednocześnie do dokonania zmian we wzorcach umownych p.n. „Przedwstępna umowa sprzedaży Nr WIW/.../.../.../2013/B16....” i „Umowa deweloperska-lokal mieszkalny nr .....”, o których mowa w uzasadnieniu niniejszej decyzji (pkt 2.3. i 2.4. ustaleń stanu faktycznego decyzji). Jednocześnie TEMAR zobowiązał się do aneksowania wszystkich umów, zawartych z konsumentami na podstawie ww. wzorców zawierających kwestionowane postanowienia, i pozostających w obrocie.

W tym stanie rzeczy Prezes Urzędu uznał, iż wykreślenie § 15 ust. 1 i § 19 ust. 1 lit. a we wzorcu umownym p.n. „Przedwstępna umowa sprzedaży Nr WIW/.../.../.../2013/B16....” i oraz § 15 ust. 1, § 19 ust. 1 lit. a i § 21 we wzorcu umownym „Umowa deweloperska-lokal mieszkalny nr .....” oraz aneksowanie umów już zawartych i pozostających w obrocie prawnym zniweluje negatywne skutki działania Spółki.

Podkreślić należy, iż TEMAR pozostawił w gestii Prezesa Urzędu kwestię, czy ww. § 21 powinien być wykreślony, czy też powinien otrzymać nowe brzmienie tj.:

– „1. Nabywca oświadcza, że:

a. wyraża zgodę na umieszczenie oznaczenia przez Dewelopera na budynku, w którym znajduje się nabywany lokal loga Dewelopera o rozmiarach nie większych niż (... ..) w ten sposób, że nie będzie ono powodować istotnych zakłóceń oświetlenia wnętrza Lokalu do 31 grudnia 2020 roku.” w przypadku „Przedwstępnej umowa sprzedaży Nr WIW/.../.../.../2013/B16....”,

– „1. Nabywca oświadcza, że:

a. wyraża zgodę na umieszczenie oznaczenia przez Dewelopera na budynku, w którym znajduje się nabywany lokal loga Dewelopera o rozmiarach nie większych niż 2 metry na 6 metrów w ten sposób, że nie będzie ono powodować istotnych zakłóceń oświetlenia wnętrza Lokalu do 31 grudnia 2020 roku.” w przypadku „Umowy deweloperskiej-lokal mieszkalny nr .....”.

Zdaniem Prezesa Urzędu wprowadzenie do wzorców umownych postanowień o wyżej przytoczonym brzmieniu nie zniweluje bezprawności działania Spółki, gdyż w dalszym ciągu przysługiwać jej będzie prawo do bezpłatnego korzystania z własności konsumentów - nabywców lokale mieszkalnych - poprzez zamieszczenie elementów loga przedsiębiorcy na elewacji budynku. Zatem w dalszym ciągu prawa konsumentów do swobodnego dysponowania swoją własnością oraz do czerpania z niej pożytków będą ograniczone, a treść zapisów w proponowanych brzmieniach nadal będzie tożsama z klauzulą wpisaną do Rejestru pod poz. 3533.

Dlatego Prezes Urzędu uznał, iż wykreślenie postanowień o kwestionowanych treściach oraz aneksowanie umów już zawartych i pozostających w obrocie prawnym zniweluje negatywne skutki działania Spółki. **Wobec powyższego rozstrzygnięto, jak w pkt I sentencji decyzji.**

Prezes Urzędu dokonując wyboru – do czego uprawnienie dała mu Spółka- pomiędzy wykreśleniem § 15 ust. 2 wzorca umownego p.n. „Przedwstępna umowa sprzedaży Nr WIW/.../.../.../2013/B16....” o treści „Wszelkie koszty związane z zawarciem Umowy

*Sprzedazy ponosi Nabywca.*”, a nadaniem temu postanowieniu nowego brzmienia o treści: *„Nabywca ponosi następujące koszty związane z zawarciem Umowy Sprzedaży: opłatę notarialną, opłatę za wypisy notarialne przeznaczone dla niego oraz organów państwowych oraz opłatę sądową.*”, stanął na stanowisku, iż to drugie rozwiązanie będzie korzystniejsze dla konsumentów. Dokonując tego wyboru Prezes Urzędu miał na uwadze oświadczenie Spółki, iż w przypadku skreślenia kwestionowanego postanowienia cyt.: *„(...) koszty obciążać będą tę ze stron, która na to się w drodze negocjacji zgodzi (...)*”(patrz pkt 2.4. decyzji). Pozycja TEMAR w negocjacjach z konsumentem jest dużo silniejsza, zatem istnieje prawdopodobieństwo, iż pomimo wyeliminowania ww. zapisu kosztami i tak byłby obciążony konsument. Dlatego według Prezesa Urzędu zmiana przez Spółkę treści kwestionowanego postanowienia poprzez nadanie mu nowego, powyżej przytoczonego brzmienia, a także aneksowanie wszystkich umów zawartych na podstawie wzorca p.n. *„Przedwstępna umowa sprzedaży Nr WIW/.../.../.../2013/B16...”*, zawierającego kwestionowane postanowienie, naprawi negatywne skutki postępowania przedsiębiorcy. **Zatem rozstrzygnięto, jak w pkt II sentencji decyzji.**

Spółka w grudniu 2013 r. dokonała zmiany wzorca umownego p.n. *„Umowa deweloperska-lokal mieszkalny nr ....”*, nadając negowanemu postanowieniu § 15 ust. 2 nowe brzmienie: *„Nabywca ponosi następujące koszty związane z zawarciem Umowy Sprzedaży: opłatę notarialną, opłatę za wypisy notarialne przeznaczone dla niego oraz organów państwowych oraz opłatę sądową.*” Dokonana zmiana zniosła bezprawność działania Spółki, polegającą na stosowaniu w ww. wzorcu umownym postanowienia tożsamego z klauzulą abuzywną. Niemniej jednak brak we wzorcu postanowienia o kwestionowanej treści nie zniwelował skutków działań Spółki, gdyż w obrocie prawnym pozostają umowy deweloperskie, zawarte na podstawie wzorca zawierającego negowane postanowienie, tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru pod poz. 3365. Zatem, aby wyeliminować te skutki, konieczne jest aneksowanie wszystkich ww. umów, do czego TEMAR się zobowiązał. **Wobec powyższego rozstrzygnięto, jak w pkt III sentencji decyzji.**

Ze względu na fakt, iż Spółka składając wniosek o zastosowanie art. 28 ustawy o ochronie (...) nie wskazała terminu, w jakim wykona przyjęte przez siebie zobowiązanie, Prezes Urzędu, kierując się doświadczeniem orzecznictwem w sprawach o podobnym stanie faktycznym, ustalił ten okres na 3 miesiące od daty uprawomocnienia się decyzji.

**Mając powyższe na uwadze należało orzec, jak w pkt I, II i III sentencji decyzji.**

### **3.5. Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie IV sentencji decyzji.**

Stosownie do art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie (...) Prezes Urzędu nakłada na TEMAR obowiązek złożenia w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań. Wypełnieniem tego obowiązku będzie:

- 1) podanie, ile umów zawartych na podstawie wzorców umownych p.n. *„Przedwstępna umowa sprzedaży Nr WIW/.../.../.../2013/B16...”* i *„Umowa deweloperska-lokal mieszkalny nr ....”*, zawierających kwestionowane postanowienia, a pozostających w obiegu, zostało aneksowanych (ad rozstrzygnięć zawartych w pkt I, II i III sentencji decyzji),
- 2) przesłanie, potwierdzonych za zgodność z oryginałem, nowych wzorców umownych p.n. *„Przedwstępna umowa sprzedaży Nr WIW/.../.../.../2013/B16...”* i p.n. *„Umowa*

deweloperska-lokal mieszkalny nr .....” oraz wskazanie daty wejścia ich w życie (ad rozstrzygnięcia zawartego w pkt I sentencji decyzji),

- 3) przesłanie potwierdzonego za zgodność z oryginałem, nowego wzorca umownego p.n. „Przedwstępna umowa sprzedaży Nr WIW/...../...../...../2013/B16....” zawierającego postanowienie o treści: *Nabywca ponosi następujące koszty związane z zawarciem Umowy Sprzedaży: opłatę notarialną, opłatę za wypisy notarialne przeznaczone dla niego oraz organów państwowych oraz opłatę sądową.*” (ad rozstrzygnięcia zawartego w pkt II sentencji decyzji).

Mając na uwadze, iż Spółka swoje zobowiązanie ma wykonać w terminie 3 miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji, Prezes Urzędu wyznaczył jej okres 4 miesięcy, od daty uprawomocnienia się decyzji, na podanie ww. informacji.

**Mając powyższe na uwadze, należało orzec, jak w punkcie IV sentencji.**

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

**Z up. Prezesa  
Dyrektor UOKiK Del. Wrocław  
Zbigniew Jurczyk**