



RGD-61-36/13/14/MW

Gdańsk, 12.06.2014

DECYZJA RGD 9/2014

Stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz § 2 pkt 4 i § 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. z 2009 r., Nr 107, poz. 887),

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów -

po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów:

- 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.) **po uprawdopodobnieniu** stosowania przez przedsiębiorcę: Przedsiębiorstwo Budowlane Górski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Gdańsku (poprzednio: Przedsiębiorstwo Budowlane Górski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku):
 - 1) praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu we wzorcach umów postanowień o treści:
 - a) „Strony ustalają, że na nieruchomości zostanie ustanowione na rzecz Inwestora nieodpłatnie użytkowanie części dachu i (wg uznania Inwestora) elewacji budynku, w którym będzie znajdował się lokal, o powierzchni 30 m² każda z tych części, w celu umieszczenia logo lub nazwy Inwestora z ich podświetleniem, na co Nabywca wyraża zgodę. (...) Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na ustanowienie na rzecz Inwestora powyższego prawa i zrzeka się prawa do korzystania z opisanej wyżej części dachu i elewacji i pobierania pożytków z tytułu korzystania z nich przez Inwestora. (...)” - we wzorcu umowy zatytułowanym: *Umowa deweloperska [...]* (akt notarialny),
 - b) „Strony ustalają, że na rzecz Inwestora zostanie ustanowione nieodpłatnie użytkowanie części dachu budynku lub, według uznania Inwestora, elewacji Budynku o powierzchni 30 m² (każda z tych części), w celu umieszczenia logo lub nazwy Inwestora z ich podświetleniem, na co Kupujący wyraża zgodę. (...) Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na ustanowienie na rzecz Inwestora powyższego prawa i zrzeka się prawa do korzystania z opisanej wyżej części dachu lub elewacji i pobierania pożytków z tytułu korzystania z nich przez Inwestora. (...)” - we wzorcu umowy zatytułowanym: *Umowa nr ... /2/PVI przedwstępna sprzedaży mieszkania na Osiedlu Piastów VI [...]*),
 - c) „Inwestor zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian w projekcie budowlanym oraz zmiany materiałów i rozwiązań technologicznych budynku, w tym mieszkania na równorzędne lub lepsze, a także zastosowania zamiennych rozwiązań dotyczących instalacji od wskazanych w projekcie budowlanym” - we wzorcu umowy zatytu-

tułowanym: *Umowa nr ... /2/PVI przedwstępna sprzedaży mieszkania na Osiedlu Piastów VI [...]*),

- d) „Jeżeli Kupujący nie zawiadomi Inwestora na piśmie o zmianie miejsca zamieszkania i nie wskaże nowego adresu do doręczeń, wszelka korespondencja będzie wysłana listem poleconym na ostatnio wskazany Inwestorowi przez Kupującego jego adres. Inwestor nie ponosi odpowiedzialności za negatywne następstwa mogące wynikać z wysłania korespondencji na adres Kupującego ostatnio przez niego wskazany” - we wzorcu umowy zatytułowanym: *Umowa nr ... /2/PVI przedwstępna sprzedaży mieszkania na Osiedlu Piastów VI [...]*),
- e) „Inwestor zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian w projekcie budowlanym w trakcie realizacji niniejszej umowy, użycia do budowy budynku niektórych materiałów zamiennych o nie gorszych parametrach w stosunku do materiałów wskazanych w projekcie budowlanym, a także zastosowania zamiennych rozwiązań dotyczących instalacji od wskazanych w projekcie budowlanym” - we wzorcu umowy zatytułowanym: *Umowa nr ... /C/TOR przedwstępna sprzedaży mieszkania w budynku C przy ul. Toruńskiej [...]*,
- f) „Jeżeli Kupujący nie poinformuje Inwestora na piśmie o zmianie miejsca zamieszkania i nie wskaże nowego adresu do doręczeń, korespondencję wysłaną listem poleconym na dotychczasowy adres uważa się za doręczoną” - we wzorcu umowy zatytułowanym: *Umowa nr ... /C/TOR przedwstępna sprzedaży mieszkania w budynku C przy ul. Toruńskiej [...]*),
- g) „Cesja praw przysługujących Kupującemu z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich, wymaga zgody Inwestora” - we wzorcach umowy zatytułowanych: *Umowa nr ... /2/PVI przedwstępna sprzedaży mieszkania na Osiedlu Piastów VI [...]*, *Umowa nr ... /C/TOR przedwstępna sprzedaży mieszkania w budynku C przy ul. Toruńskiej [...]*,
- h) „Koszty związane z zawarciem umowy notarialnej, wyodrębnieniem lokalu mieszkalnego i przeniesieniem prawa własności ponosi Kupujący” - we wzorcach umowy zatytułowanych: *Umowa nr ... /2/PVI przedwstępna sprzedaży mieszkania na Osiedlu Piastów VI [...]*, *Umowa nr ... /C/TOR przedwstępna sprzedaży mieszkania w budynku C przy ul. Toruńskiej [...]*,

- uznanych za postanowienia niedozwolone i wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 101),

2) praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na braku we wzorcach zatytułowanych: *Prospekt Informacyjny Osiedle Świrskiego*, *Prospekt informacyjny Osiedle nad Kępą*, *Prospekt informacyjny Browar Gdański*:

a) w części zatytułowanej: „Harmonogram przedsięwzięcia inwestycyjnego [...]”, obowiązkowej informacji o procentowym, szacunkowym podziale kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego, co jest niezgodne z art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377),

b) pełnego kompletu załączników do prospektu informacyjnego, który nie zawiera załącznika pn.: „Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego” - co nie spełnia wymogów wzoru prospektu informacyjnego zawartego w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) w części doty-



czącej załączników i tym samym jest naruszeniem art. 20 ust. 1 i 2 ww. ustawy,

- c) pełnych informacji zawartych w „Części indywidualnej” *Prospektu informacyjnego* poprzez brak w niej pozycji pn.: „Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych”, przez co niespełnione są wymogi wzoru prospektu informacyjnego zawartego w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) w zakresie części indywidualnej, co tym samym jest naruszeniem art. 20 ust. 1 i 2 ww. ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,

oraz **po złożeniu zobowiązania** przez Przedsiębiorstwo Budowlane Górski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Gdańsku, do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom zbiorowych interesów konsumentów polegających na:

- A. usunięciu odpowiednio z wzorców umów przedwstępnych sprzedaży i wzorców umów deweloperskich postanowień wskazanych w punkcie I. 1) a)-g) sentencji decyzji i stosowaniu wzorców umów przedwstępnych i deweloperskich nie zawierających kwestionowanych zapisów,
- B. zmianie we wzorcach umów przedwstępnych sprzedaży postanowienia wskazanego w punkcie I. 1) h) sentencji decyzji poprzez nadanie mu brzmienia:
- „Koszty zawarcia Umowy przyrzeczonej w postaci taksy notarialnej za sporządzenie aktu notarialnego obejmującego Umowę przyrzeczoną oraz podatku od towarów i usług należnego od tej taksy, koszty taksy notarialnej od pobieranych przez Kupującego wypisów Umowy przyrzeczonej wraz z kosztem podatku od towarów i usług należnego od tej taksy, koszty opłat postępowania wieczysto księgowego odnoszącego się do wniosków składanych przez Kupującego ponosi Kupujący”,
- C. zaproponowaniu klientom, odnośnie umów będących w obrocie, zawarcia aneksów, uwzględniających treść złożonego zobowiązania, o którym mowa w pkt A i B, które to aneksy w zakresie umów deweloperskich zawierane będą w formie aktu notarialnego, zaś w zakresie umów przedwstępnych sprzedaży, w zwykłej formie pisemnej,
- D. stosowaniu kompletnych, uzupełnionych o zakwestionowane braki, prospektów informacyjnych przesyłanych do konsumenta zainteresowanego zawarciem umowy deweloperskiej,

nakłada się na przedsiębiorcę: Przedsiębiorstwo Budowlane Górski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Gdańsku **obowiązek wykonania zobowiązań**, o których mowa w punkcie I. A - D sentencji decyzji w terminie 30 dni od daty doręczenia 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.), nakłada się na przedsiębiorcę Przedsiębiorstwo Budowlane Górski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Gdańsku, obowiązek przedłożenia, w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się decyzji informacji/dokumentów potwierdzających wykonanie zobowiązania, o którym mowa w punkcie I. A - D sentencji decyzji, tj.:

- 1) przekazania wzorców umów deweloperskich, wzorców umów przedwstępnych sprzedaży oraz wzoru prospektów informacyjnych, zmienionych zgodnie z przyjętym zobowiązaniem, o którym mowa w punkcie I. A, B i D sentencji decyzji,
- 2) przekazania projektów aneksów do umów zawartych z konsumentami w oparciu o zakwestionowane wzorce umowy, uwzględniających zmiany umowy zgodnie



z treścią złożonego zobowiązania oraz przekazania przykładowych pism kierowanych do konsumentów wraz z dowodem ich nadania, potwierdzającego doręczenie dotychczasowym klientom propozycji podpisania aneksu, celem wykazania realizacji zobowiązania, o którym mowa w punkcie I. C sentencji decyzji.

UZASADNIENIE

- [1] Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przeprowadził w roku 2013 postępowanie wyjaśniające w sprawie wstępnego ustalenia, czy działania wybranych przedsiębiorców prowadzących działalność deweloperską na obszarze właściwości Delegatury UOKiK w Gdańsku, uzasadniają wszczęcie postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Postępowanie wyjaśniające toczyło się w związku z prowadzonym przez Prezesa Urzędu ogólnopolskim badaniem działań deweloperów, w którym kontroli poddano stosowane przez tych przedsiębiorców wzorce umów, jak i stopień przestrzegania przez deweloperów przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377).
- [2] W toku postępowania wyjaśniającego kontrolą objęto m.in. działania i wzorce umów stosowane przez: Przedsiębiorstwo Budowlane Górski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku, obecnie Przedsiębiorstwo Budowlane Górski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Gdańsku (zwaną dalej: Spółką, deweloperem, przedsiębiorcą).
- [3] Prezes Urzędu, w postępowaniu wyjaśniającym ustalił, że Spółka w zakresie działalności deweloperskiej i prowadzonych inwestycji stosuje m.in. wzorce umów deweloperskich zawieranych w formie aktu notarialnego, tytułowanych jako: *Umowa deweloperska [...]* (akt notarialny), wzorce przedwstępnych umów sprzedaży pod nazwą: *Umowa nr ... /2/PVI przedwstępna sprzedaży mieszkania na Osiedlu Piastów VI [...]*, *Umowa nr ... /C/TOR przedwstępna sprzedaży mieszkania w budynku C przy ul. Toruńskiej [...]*, oraz wzory prospektów informacyjnych zatytułowanych: *Prospekt Informacyjny Osiedle Świrskiego*, *Prospekt informacyjny Osiedle nad Kępą*, *Prospekt informacyjny Browar Gdański* (dowód: karty nr 14-101).
- [4] Analiza przedłożonych przez Spółkę wzorców umów oraz wzorów prospektów informacyjnych, a także wyjaśnień złożonych przez przedsiębiorcę, wykazała, że niektóre z zapisów zawartych we wzorcach umownych stosowanych przez Spółkę w obrocie z konsumentami, tj. te, które wymieniono w sentencji niniejszej decyzji, mogą pozostawać w sprzeczności z art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1) ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, natomiast wzory prospektów informacyjnych mogą budzić zastrzeżenia, co do wymogów wzoru prospektu informacyjnego, określonego ustawą z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377).
- [5] Mając na uwadze dokonane ustalenia, Prezes Urzędu wszczął przeciwko przedsiębiorcy, w dniu 29 listopada 2013 r., postanowieniem nr 386 (dowód: karta nr 1 - 3) postępowanie w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na wykorzystywaniu we wzorcach umów postanowień uznanych za postanowienia niedozwolone i wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Ponadto, Prezes Urzędu postawił deweloperowi zarzut braku we wzorach prospektów informacyjnych: obowiązkowej informacji o procentowym, szacunkowym podziale kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach



przedsięwzięcia deweloperskiego, pełnego kompletu załączników do prospektu informacyjnego oraz braku pełnych informacji zawartych w „Części indywidualnej” prospektu informacyjnego, przez co niespełnione są wymogi wzoru prospektu informacyjnego zawartego w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, co tym samym, może wskazywać na naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

- [6] Ustosunkowując się do postawionych zarzutów, Spółka w piśmie z dnia 16 grudnia 2013 r., stanowiącym odpowiedź na zawiadomienie o wszczęciu postępowania, w pierwszej części swoich wyjaśnień, wskazała, że w jej ocenie zamieszczenie we wzorcach umów postanowień umownych, o których mowa w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, „nie stanowi praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, w szczególności godzącego w powyższe interesy bezprawnego działania Spółki polegającego na stosowaniu przez Spółkę postanowień, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego [...] (dowód: karty nr 104-114). Dodatkowo, w drugiej części pisma Spółka w zakresie zarzutu dotyczącego „braków we wzorcach zatytułowanych: Prospekt Informacyjny Osiedle Świrskiego, Prospekt Informacyjny Osiedle nad Kępą, Prospekt Informacyjny Browar Gdański (...)” podniosła, że „w jej ocenie nie stanowi to określonego w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, przypadku praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów” (dowód: karta nr 114-115). Przedsiębiorca wskazał, iż braki w prospektach informacyjnych należy traktować jako „omyłkowe”, a każdorazowo prospekty informacyjne przekazywane zainteresowanym konsumentom doręczane były w stanie kompletnym. Jednocześnie, w piśmie z dnia 16 grudnia 2013 r. Spółka zadeklarowała, iż w przypadku uprawdopodobnienia, że Spółka stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zobowiązuje się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszenia zbiorowych interesów konsumentów poprzez eliminację kwestionowanych w niniejszym postępowaniu postanowień wzorców umownych. (dowód: karty nr 115-116).
- [7] Spółka w piśmie z dnia 7 lutego 2014 r., stanowiącym doprecyzowanie jej stanowiska w sprawie, powołując się na przepis art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, złożyła propozycję konkretnego zobowiązania do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz mających na celu eliminację powstałych skutków naruszenia (dowód: karty nr 233-238).

MAJĄC NA UWADZE ZEBRANY MATERIAŁ DOWODOWY, PREZES URZĘDU USTALIŁ CO NASTĘPUJE:

- [8] Przedsiębiorstwo Budowlane Górski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Gdańsku wpisana została do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000491634 (dowód: karty nr 239-242). Spółka jest następcą prawnym Przedsiębiorstwa Budowlanego Górski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku (KRS 0000342239), wobec której zostało wszczęte postępowanie poprzedzające wydanie niniejszej decyzji. Spółka powstała bowiem z przekształcenia Przedsiębiorstwa Budowlanego Górski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku (KRS 0000342239) w spółkę Przedsiębiorstwo Budowlane Górski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Gdańsku.



- [9] Przedmiot działalności Spółki jako przedsiębiorcy obejmuje m.in.: roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków, jak również działalność związaną z obsługą rynku nieruchomości.
- [10] W zakresie prowadzonej działalności gospodarczej związanej z realizowanymi przedsięwzięciami deweloperskimi, Spółka zawierała z konsumentami umowy z wykorzystaniem wzorców umów (dowód: karty nr 14-101). Za ustaleniem takim przemawia fakt, iż przedłożone przez przedsiębiorcę dokumenty wykorzystywane do zawierania umów z konsumentami, spełniają kryteria pozwalające na ich klasyfikację jako wzorce umowy, tj. charakteryzują się następującymi cechami: są jednostronnie przygotowane przez przedsiębiorcę w celu masowego zawierania umów w obrocie konsumenckim; stanowią zbiór postanowień umowy obejmujących powtarzalne stany faktyczne; określają w sposób jednolity treść zawieranych w przyszłości umów; nie zawierają indywidualizujących danych w celu określenia podmiotu lub przedmiotu umowy i tym samym przeznaczone są na użytek przyszłych umów¹.
- [11] We wzorcu umowy pod nazwą: *Umowa deweloperska [...] (akt notarialny)*, przedsiębiorca stosował postanowienie o treści:
- „Strony ustalają, że na nieruchomości zostanie ustanowione na rzecz Inwestora nieodpłatnie użytkowanie części dachu i (wg uznania Inwestora) elewacji budynku, w którym będzie znajdował się lokal, o powierzchni 30 m² każda z tych części, w celu umieszczenia logo lub nazwy Inwestora z ich podświetleniem, na co Nabywca wyraża zgodę. (...) Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na ustanowienie na rzecz Inwestora powyższego prawa i zrzeka się prawa do korzystania z opisanej wyżej części dachu i elewacji i pobierania pożytków z tytułu korzystania z nich przez Inwestora. (...)”
- [12] Spółka wykorzystywała również w obrocie z konsumentami wzorec pod nazwą: *Umowa nr ... /2/PVI przedwstępna sprzedaży mieszkania na Osiedlu Piastów VI [...]* zawierający postanowienia o treści:
- „Strony ustalają, że na rzecz Inwestora zostanie ustanowione nieodpłatnie użytkowanie części dachu budynku lub, według uznania Inwestora, elewacji Budynku o powierzchni 30 m² (każda z tych części), w celu umieszczenia logo lub nazwy Inwestora z ich podświetleniem, na co Kupujący wyraża zgodę. (...) Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na ustanowienie na rzecz Inwestora powyższego prawa i zrzeka się prawa do korzystania z opisanej wyżej części dachu lub elewacji i pobierania pożytków z tytułu korzystania z nich przez Inwestora. (...)”,
 - „Inwestor zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian w projekcie budowlanym oraz zmiany materiałów i rozwiązań technologicznych budynku, w tym mieszkania na równorzędne lub lepsze, a także zastosowania zamiennych rozwiązań dotyczących instalacji od wskazanych w projekcie budowlanym”,
 - „Jeżeli Kupujący nie zawiadomi Inwestora na piśmie o zmianie miejsca zamieszkania i nie wskaże nowego adresu do doręczeń, wszelka korespondencja będzie wysłana listem poleconym na ostatnio wskazany Inwestorowi przez Kupującego jego adres. Inwestor nie ponosi odpowiedzialności za negatywne następstwa mogące wynikać z wysłania korespondencji na adres Kupującego ostatnio przez niego wskazany”,
- [13] Wzorec umowy pod nazwą: *Umowa nr ... /C/TOR przedwstępna sprzedaży mieszkania w budynku C przy ul. Toruńskiej [...]*, zawierał postanowienia w brzmieniu:
- „Inwestor zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian w projekcie budowlanym w trakcie realizacji niniejszej umowy, użycia do budowy budynku niektórych materiałów zamiennych o nie gorszych parametrach w stosunku do mate-

¹ Por. Ł. Wroński, *Umowa deweloperska jako wzór umowy*, (w:) A. Szymańczyk (red.), *Umowa deweloperska w praktyce*, Warszawa 2014, s. 60.



- riałów wskazanych w projekcie budowlanym, a także zastosowania zamiennych rozwiązań dotyczących instalacji od wskazanych w projekcie budowlanym”,
- „Jeżeli Kupujący nie poinformuje Inwestora na piśmie o zmianie miejsca zamieszkania i nie wskaże nowego adresu do doręczeń, korespondencję wyślaną listem poleconym na dotychczasowy adres uważa się za doręczoną”.
- [14] We wzorcach umowy *Umowa nr ... /2/PVI przedwstępna sprzedaży mieszkania na Osiedlu Piastów VI [...]*, *Umowa nr ... /C/TOR przedwstępna sprzedaży mieszkania w budynku C przy ul. Toruńskiej [...]*, deweloper stosował postanowienia o treści:
- „Cesja praw przysługujących Kupującemu z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich, wymaga zgody Inwestora”,
 - „Koszty związane z zawarciem umowy notarialnej, wyodrębnieniem lokalu mieszkalnego i przeniesieniem prawa własności ponosi Kupujący”.
- [15] Spółka w zakresie działalności deweloperskiej stosowała również wzory prospektów informacyjnych pod nazwą: *Prospekt Informacyjny Osiedle Świrskiego*, *Prospekt informacyjny Osiedle nad Kępą*, *Prospekt informacyjny Browar Gdański*. Wykorzystywane przez przedsiębiorcę wzory prospektów nie zawierały w części zatytułowanej: „Harmonogram przedsięwzięcia inwestycyjnego [...]”, obowiązkowej informacji o procentowym, szacunkowym podziale kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego. Dodatkowo, wzory prospektów informacyjnych nie obejmowały kompletu wymaganych załączników (brak załącznika pn.: „Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego”). Ponadto, w „Części indywidualnej” wzoru prospektów informacyjnych, deweloper nie zawarł pozycji pn.: „Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych”.
- [16] Stosowane przez Spółkę wzorce umowy zawierają postanowienia, które zdaniem Prezesa Urzędu, mogą zostać uznane za tożsame z postanowieniami niedozwolonymi i wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (zwany dalej rejestrem), o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 101), w tym z następującymi postanowieniami:
- „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 SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt: XVII AmC 2051/09 w związku z wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 19 grudnia 2011 r., sygn. akt: VI ACa 630/11, pozycja w rejestrze 3533);
 - „Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań” (wyrok SOKiK z dnia 10 października 2004 r., sygn. akt: XVII Amc 47/03, pozycja w rejestrze 234);
 - § 4 pkt 5 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” „strony ustalają, że realizator uprawniony jest do dokonywania zmian w przedłożonym projekcie architektonicznym o ile okażą się one konieczne ze względu na realizację podmiotowej inwestycji, jeżeli wspomniane zmiany nie spowodują istotnego obniżenia standardu wykończenia inwestycji opisanego w § 2 pkt 3” (wyrok SOKiK z dnia 30 marca 2009 r., sygn. akt: XVII AmC 124/07, pozycja w rejestrze 2475);
 - „Edbud oświadcza, że zastrzega sobie prawo do dokonywania zmian w projekcie budynku, a Nabywca fakt ten akceptuje. Właściwy układ funkcjonalny nabywa-



- nego lokalu, wielkość poszczególnych pomieszczeń, okien, balkonów / tarasów / ogródków oraz usytuowanie pionów instalacyjnych określone będą w projekcie wykonawczym” (wyrok SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r., sygn. akt: XVII AmC 126/05, pozycja w rejestrze 1381);
- „Strony zobowiązują się do informowania o każdej zmianie adresu pod rygorem uznania doręczenia na ostatnio wskazany adres za skuteczne” (wyrok SOKiK z dnia 11 marca 2013 r., sygn. akt: XVII AmC 2696/12, pozycja w rejestrze 4899);
 - „(...) W przypadku braku zawiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu, na doręczone uznaje się pisma wysłane na ostatnio znany adres drugiej Strony, nawet jeśli pismo nie zostało odebrane” (wyrok SOKiK z dnia 2 lipca 2012 r., sygn. akt XVII AmC 2986/11, pozycja w rejestrze 3735);
 - „Strony zobowiązują się powiadamiać wzajemnie o zmianie adresu. Korespondencja wysłana na ostatnio podany adres do korespondencji i zwrócona z adnotacją "nie podjęto w terminie", "adresat wyprowadził się", "adresat nieznan", uważana będzie za prawidłowo doręczoną” (wyrok SOKiK z dnia 24 sierpnia 2011 r., sygn. akt: XVII AmC 2160/10, pozycja w rejestrze 2719);
 - „Strony postanawiają, że wszelka korespondencja pomiędzy stronami odbywać się będzie za pomocą listów poleconych kierowanych na w/w adresy. Strony zobowiązane są do zgłaszania drugiej stronie każdą zmianę adresu. Strony postanawiają, że w przypadku niewykonania tego zobowiązania korespondencja skierowana na adres wskazany w niniejszej umowie lub ostatni wskazany adres, która nie zostanie odebrana w terminie, uważana będzie za doręczoną z upływem ostatniego dnia, w którym możliwe było jej podjęcie z urzędu pocztowego” (wyrok SOKiK z dnia 12 listopada 2007 r., sygn. akt: XVII AmC 113/07, pozycja w rejestrze 1601);
 - „W przypadku zwrotu pisma wysłanego na adres podany na wstępie niniejszej umowy bądź na adres korespondencyjny podany przez Nabywcę na piśmie z adnotacją: "nie podjęte w terminie", "adresat nieznan", "adresat zmienił adres" lub inną równoznacznością, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie” (wyrok SOKiK z dnia 17 października 2006 r., sygn. akt: XVII AmC 122/05, pozycja w rejestrze 1500);
 - „Oświadczenia i zawiadomienia Activ Investment przesłane Kupującemu na podany adres do korespondencji uważa się za skutecznie doręczone. Kupujący zobowiązany jest w trakcie trwania niniejszej Umowy do natychmiastowego zawiadomienia Activ Investment o każdej zmianie adresu swego miejsca zamieszkania, pod rygorem uznania za skutecznie doręczone oświadczeń i zawiadomień Activ Investment przesłanych Kupującemu na adres wskazany w niniejszej umowie” (wyrok SOKiK z dnia 20 maja 2008 r., sygn. akt: XVII AmC 107/07, pozycja w rejestrze 1482);
 - „W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną” (wyrok SOKiK z dnia 16 kwietnia 2007 r., sygn. akt: XVII AmC 43/06, pozycja w rejestrze 1207);
 - „Nabywca może dokonać przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy za zgodą spółki” (wyrok SOKiK z dnia 17 października 2006 r., sygn. akt: XVII AmC 122/05, pozycja w rejestrze 1501);
 - „Kupujący może przenieść na osobę trzecią prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy na warunkach określonych przez Sprzedającego, po uzyskaniu jego zgody wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności czynności wskazanej na wstępie” (wyrok SOKiK z dnia 2 sierpnia 2012 r., sygn. akt: XVII AmC 379/12, pozycja w rejestrze 4279);



- „Przeniesienie przez jedną ze stron praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią wymaga zgody drugiej strony wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności” (wyrok SOKiK z dnia 20 lipca 2012 r., sygn. akt: XVII AmC 1002/12, pozycja w rejestrze 4080);
- „Strony zgodnie oświadczają, że przelew przez Klienta jakiegokolwiek jego wierzycelności, wynikającej lub mogącej powstać z niniejszej umowy, nie może nastąpić bez pisemnej zgody SEMEKO, zastrzeżonej pod rygorem nieważności” (wyrok SOKiK z dnia 14 maja 2012 r., sygn. akt: XVII AmC 3794/10, pozycja w rejestrze 3802);
- „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.)” (wyrok SOKiK z dnia 20 października 2011 r., sygn. akt: XVII AmC 1333/10, pozycja w rejestrze 3365).

W OPARCIU O USTALONY STAN FAKTYCZNY PREZES URZĘDU ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Interes publiczny:

- [17] Podstawowym warunkiem determinującym rozstrzygnięcie sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest uprzednie ustalenie, czy na skutek działań przedsiębiorcy zagrożony został interes publicznoprawny. Stosownie bowiem do art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zasadniczym jej celem jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Interpretacja pojęcia interesu publicznoprawnego, wymaga odniesienia do ukształtowanego w tym zakresie orzecznictwa, zgodnie z którym naruszenie interesu publicznoprawnego ma miejsce, gdy skutkami działań sprzecznych z przepisami prawa dotknięty został „szerszy krąg uczestników rynku”, a także, gdy działania te wywołują na rynku inne niekorzystne zjawiska (por. wyrok Sądu Najwyższego, III SK 40/07, z dnia 5 czerwca 2008 r.). W przedmiotowym aspekcie, warunkiem koniecznym do zastosowania ustawy jest, aby działanie przedsiębiorcy, któremu zarzucono naruszenie jej przepisów, stanowiło potencjalne zagrożenie interesu publicznego, nie zaś jednostki lub grupy.
- [18] Zdaniem Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy skorzystali lub mogli skorzystać z oferty Spółki dotyczącej zawarcia umowy w oparciu o wzorce zawierające postanowienia o treści zakwestionowanej w toku niniejszego postępowania, jak również w oparciu o prospekty informacyjne, niezawierające pełnych danych. Objęte zarzutami działanie przedsiębiorcy wymierzone jest w szeroki krąg uczestników rynku, ponieważ jest ono skierowane do członków określonej zbiorowości tj. wszystkich rzeczywistych i potencjalnych odbiorców świadczonych przez przedsiębiorcę usług w zakresie działalności deweloperskiej. W tym stanie rzeczy uznać należy, że w niniejszej sprawie ma miejsce naruszenie przez dewelopera interesu publicznoprawnego, co uzasadnia ocenę jego zachowania na rynku w świetle przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.
- [19] W postępowaniu poprzedzającym wydanie niniejszej decyzji, Spółce postawiono zarzut naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 oraz art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.
- [20] Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do art. 24 ust. 2 ww. ustawy przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumenten-



tów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności:

- stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego;
- naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji;
- nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji.

Zbiorowe interesy konsumentów podlegają zatem ochronie przed wymierzonymi w nie naruszeniami polegającymi na sprzecznych z prawem działaniach przedsiębiorców. Uznanie określonego działania przedsiębiorcy za niezgodne z zakazem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów wymaga wykazania, że spełnione zostały kumulatywnie następujące przesłanki:

- oceniane zachowanie jest podejmowane przez podmiot będący przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,
- zachowanie przedsiębiorcy nosi znamiona bezprawności,
- praktyka godzi w zbiorowe interesy konsumentów.

Status przedsiębiorcy:

[21] Zgodnie z art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów za przedsiębiorcę uważa się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. Z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 672) wynika, że przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna oraz jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, która we własnym imieniu wykonuje działalność gospodarczą.

W przedmiotowej sprawie strona postępowania posiada status przedsiębiorcy. Deweloper działa w formie spółki komandytowej, będącej jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, ale mającą zdolność prawną, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzącą we własnym imieniu działalność gospodarczą, obejmującą m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków, jak również działalność związaną z obsługą rynku nieruchomości. W zakresie prowadzonej działalności gospodarczej Spółka realizuje także przedsięwzięcia deweloperskie w rozumieniu ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377).

Mając na uwadze przytoczone przepisy prawa, działania Przedsiębiorstwa Budowlanego Górski Sp. z o.o. Sp. k. mogą zatem podlegać kontroli dokonywanej w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

[22] Podstawę prawną wydania przedmiotowej decyzji stanowi przepis art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zgodnie z art. 28 ust. 1 powołanej ustawy, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, a przedsiębiorca zobowiąże się do podjęcia określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

[23] Wykładnia przepisu art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów wyraźnie wskazuje, iż dopuszczalność wydania decyzji w oparciu o przedmiotowy przepis ustawy wymaga łącznego spełnienia przesłanek w postaci:

- uprawdopodobnienia w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24,
- zobowiązania się przedsiębiorcy do podjęcia określonych działań zmierzających do zapobieżenia zarzucanym naruszeniom.



- [24] Uprawdopodobnienie, iż przedsiębiorca stosuje praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów oznacza, iż równolegle uprawdopodobnienia wymagają przestanki zakazu z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Stąd też do wydania decyzji zobowiązującej konieczne jest:
- uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów,
 - uprawdopodobnienie bezprawności działań przedsiębiorcy,
 - złożenie zobowiązania przez przedsiębiorcę.

Uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów:

- [25] Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie definiuje wprost pojęcia zbiorowych interesów konsumentów. W tym zakresie również niezbędne jest pomocnicze odniesienie się do aksjologii ustawy oraz stanowiska judykatury.
- [26] Wskazówki do interpretacji przedmiotowego pojęcia zawiera przepis art. 24 ust. 3 ustawy, który wskazuje, iż nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. W wyroku z dnia 10 kwietnia 2008 roku (sygn. akt III SK 27/07) Sąd Najwyższy wskazał, iż wystarczające dla stwierdzenia, że ma miejsce naruszenie zbiorowych interesów konsumentów powinno być ustalenie, że zachowanie przedsiębiorcy nie jest podejmowane w stosunku do zindywidualizowanych konsumentów, lecz względem członków danej grupy (określonego kręgu podmiotów) wyodrębnionych spośród ogółu konsumentów za pomocą wspólnego dla nich kryterium. W ww. wyroku Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, iż sformułowanie: „nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów”, należy rozumieć w ten sposób, że liczba indywidualnych konsumentów, których interesy zostały naruszone nie decyduje o tym, czy dana praktyka narusza zbiorowe interesy konsumentów. Praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest bowiem takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalność zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy, do której adresowane są zachowania przedsiębiorcy w taki sposób, iż potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy. Zgodnie z powołanym wyrokiem Sądu Najwyższego przez interes zbiorowy należy rozumieć zatem interes dotyczący konsumentów jako określonej zbiorowości. Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów ma miejsce wówczas, gdy negatywnymi skutkami działań przedsiębiorcy dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku, mających status konsumentów.
- [27] Ponadto, należy przyjąć, że interesem, który podlega ochronie na podstawie art. 24 ustawy jest interes prawny, rozumiany jako określone potrzeby konsumenta uznane przez ustawodawcę za godne ochrony. Działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów wtedy, gdy wywołuje negatywne skutki w sferze ich praw i obowiązków.
- [28] W przedmiotowej sprawie zakwestionowane zachowanie dewelopera dotyczy zbiorowego interesu konsumentów, gdyż skierowane jest do szerokiego ich kręgu. Stosowane praktyki wymierzone są zatem we wszystkich tj. aktualnych i przyszłych nabywców lokali mieszkalnych, będących adresatami usług Spółki. W ocenie Prezesa Urzędu, kwestionowane działania dewelopera mogą godzić w rzeczywistych jego klientów, z którymi zawarto umowy na podstawie stosowanych wzorców, jak również w potencjalnych kontrahentów. Nie ulega zatem wątpliwości, iż praktyki Przedsiębiorstwa Budowlanego Górski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Gdańsku mogą prowadzić do naruszenia zbiorowego interesu konsumentów.



Uprawdopodobnienie bezprawności działań:

- [29] Przesłankę w postaci bezprawności działania przedsiębiorcy, w pierwszej kolejności Prezes Urzędu wywodzi z naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zgodnie z przytoczonym przepisem przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego. Omawiana zatem bezprawność praktyki dotyczy tożsamości odpowiednich postanowień wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. i postanowień wzorców umów stosowanych przez Przedsiębiorstwo Budowlane Górski Sp. z o.o. Sp. k. Zakaz stosowania postanowień niedozwolonych nie ogranicza się bowiem jedynie do przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień za niedozwolone, lecz rozciąga się również na wszystkich innych przedsiębiorców posługujących się postanowieniami identycznymi, tożsamymi, bowiem art. 479⁴³ Kodeksu postępowania cywilnego prawomocność przedmiotowego wyroku rozszerza - od chwili wpisania wzorca umowy do ww. rejestru - na osoby trzecie.
- [30] Wpis określonego postanowienia do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie określonej 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., sygnatura 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. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów [...]”. Z powołanego wyroku Sądu Najwyższego wynika wprost, iż nie jest konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Za niedozwolone mogą zostać uznane również postanowienia wzorców umów mieszczące się w hipotezie postanowienia wpisanego do rejestru. Stosowanie postanowienia o treści zbliżonej tak samo może bowiem godzić w interesy konsumentów, jak stosowanie postanowienia identycznego z tym, które zostało wpisane do rejestru.
- [31] W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienia wzorców umów stosowanych w obrocie z konsumentami przez Przedsiębiorstwo Budowlane Górski Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Gdańsku, uznać można za tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień niedozwolonych, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., na podstawie prawomocnych wyroków Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (SOKiK).
- [32] W przedmiotowej sprawie Prezes Urzędu zakwestionował stosowane przez dewelopera postanowienia o treści:
- „Strony ustalają, że na nieruchomości zostanie ustanowione na rzecz Inwestora nieodpłatnie użytkowanie części dachu i (wg uznania Inwestora) elewacji budynku, w którym będzie znajdował się lokal, o powierzchni 30 m² każda z tych części, w celu umieszczenia logo lub nazwy Inwestora z ich podświetleniem, na co Nabywca wyraża zgodę. (...) Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na ustanowienie na rzecz Inwestora powyższego prawa i zrzeka się prawa do korzystania z opisanej wyżej części dachu i elewacji i pobierania pożytków z tytułu korzystania z nich przez Inwestora. (...)” - tj. postanowienie wskazane w punkcie I. 1) a) sentencji decyzji,
 - „Strony ustalają, że na rzecz Inwestora zostanie ustanowione nieodpłatnie użytkowanie części dachu budynku lub, według uznania Inwestora, elewacji Budynku



o powierzchni 30 m² (każda z tych części), w celu umieszczenia logo lub nazwy Inwestora z ich podświetleniem, na co Kupujący wyraża zgodę. (...) Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na ustanowienie na rzecz Inwestora powyższego prawa i zrzeka się prawa do korzystania z opisanej wyżej części dachu lub elewacji i pobierania pożytków z tytułu korzystania z nich przez Inwestora. (...)”- tj. postanowienie wskazane w punkcie I. 1) b) sentencji decyzji, które mogą wskazywać na tożsamość z postanowieniem uznanym za niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt: XVII AmC 2051/09, zamieszczonym w rejestrze pod numerem 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”.

[33] W ocenie SOKiK klauzula o wskazanej wyżej treści, wpisana do rejestru pod pozycją 3533 stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c. bowiem kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Sąd Okręgowy stwierdził między innymi, iż przedmiotowa klauzula wprowadza dla przedsiębiorcy nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej, 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 omawianego postanowienia konsumenci mieliby zrezygnować ze swoich ustawowych uprawnień związanych z nieruchomością wspólną, natomiast deweloper, mimo iż nie będzie już właścicielem budynku, gwarantuje sobie nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej. 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 Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w zakresie abuzywności analizowanej klauzuli, podzielił Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 19 grudnia 2011 r. (sygn. akt: VI ACa 630/11).

[34] Odnosząc się do przytoczonej w punkcie 33 powyżej argumentacji SOKiK, należy przyjąć za uprawdopodobnioną tożsamość kwestionowanych postanowień umownych, o których mowa w punkcie I. 1) a) i b) sentencji decyzji z klauzulą wpisaną do rejestru. Spółka zastrzegając w stosowanym postanowieniu umownym, iż na rzecz Inwestora zostanie ustanowione nieodpłatnie użytkowanie części dachu budynku i według uznania Inwestora elewacji Budynku o powierzchni 30 m² każda z tych części, w celu umieszczenia logo lub nazwy Inwestora z ich podświetleniem, niewątpliwie z góry określa sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, wyłączając w tym zakresie zagwarantowane ustawowo prawo każdego właściciela lokalu do korzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Przedmiotowe zapisy wzor-



ców umów, analogicznie do przytoczonego postanowienia wpisanego do rejestru, kreują sytuację, w której konsumenci mieliby zrezygnować ze swoich ustawowych uprawnień przewidzianych przepisami art. 12 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, na rzecz zagwarantowania deweloperowi nieodpłatnego prawa do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej, mimo iż deweloper nie będzie już właścicielem budynku. Na mocy omawianych postanowień, konsumentom zostaje narzucony z góry sposób zagospodarowania oznaczonej części nieruchomości wspólnej, co również determinuje rezygnację z ewentualnych zysków powstałych z tytułu jej eksploatacji. Z treści stosowanych przez Spółkę zapisów umownych wprost wynika, iż Nabywca/Kupujący wyraża zgodę na ustanowienie na rzecz Inwestora prawa nieodpłatnego użytkowania części nieruchomości i zrzeka się prawa do korzystania z opisanej części dachu lub elewacji i pobierania pożytków z tytułu korzystania z nich przez Inwestora. Taki zapis w postanowieniach umownych narusza ogólną „konstrukcję” przepisów ustawy o własności lokali przyznających właścicielom lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową prawo do określania sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej. Tym samym umieszczenie w treści umowy zawieranej między nabywcą lokalu a deweloperem postanowienia dotyczącego ustanowienia nieodpłatnego użytkowania części nieruchomości wspólnej na rzecz dewelopera wraz ze zrzeczeniem się przez nabywcę prawa do korzystania z tej części nieruchomości stanowi wyłączenie zagwarantowanego w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali prawa właściciela lokalu do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, w tym wynikającego z art. 12 ust. 2 powołanej ustawy prawa pobierania pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej. Zgodnie z przedstawioną argumentacją prawną, abuzywność postanowień zastrzegających na rzecz dewelopera prawo do nieodpłatnego korzystania z nieruchomości wspólnej należy wyprowadzać przede wszystkim z faktu, iż przedmiotowe postanowienia uprzednio wyłączają ustawowe prawo właścicieli lokali do współkorzystania z nieruchomości wspólnej. Nie ma bowiem przeszkód w ustanowieniu na rzecz dewelopera nawet nieodpłatnego prawa do korzystania z nieruchomości wspólnej celem umieszczenia na niej logo dewelopera, przy czym decyzyjność o takim sposobie przeznaczenia nieruchomości wspólnej należy do wspólnoty mieszkaniowej. Mimo, iż wspólnota mieszkaniowa może w każdym czasie zmienić sposób przeznaczenia nieruchomości wspólnej, sposób korzystania z tej nieruchomości nie może być ustalany już na etapie umowy zawieranej przez dewelopera z nabywcą lokalu. W związku z przedstawioną argumentacją, nie można przyjąć w ślad za wstępnymi wyjaśnieniami Spółki, iż stosowane przez nią postanowienia umowne nie są tożsame z klauzulą wpisaną do rejestru, gdyż postanowienia wykorzystywane przez Spółkę przewidują jedynie zgodę nabywcy na umieszczenie logo zawierającego nazwę spółki w miejscach określonych ściśle w zapisach umowy, przy czym koszty dostawy energii elektrycznej, do podświetlenia logo, koszty instalacji oraz konserwacji obciążają Spółkę, a dodatkowo zapis stosowany przez dewelopera określa w sposób jednoznaczny zarówno treść oznaczeń, na umieszczenie których nabywca wyraża zgodę, jak również wyłączny podmiot, który może z powyższego prawa skorzystać. Wskazane przez Spółkę okoliczności, nie wyłączają skutku w postaci oznaczenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w umowie zawartej między deweloperem a nabywcą lokalu, co przedwcześnie zastępuje decyzyjność wspólnoty mieszkaniowej w tym względzie.

Stąd też uprawdopodobniono, że kwestionowane postanowienia, wymienione w punkcie I. 1) a) i b) sentencji decyzji, uznać można za tożsame z klauzulą wpisaną do rejestru pod pozycją nr 3533.

[35] Postanowienia wskazane odpowiednio w punkcie I. 1) c) oraz I. 1) e) sentencji decyzji o treści:



- „Inwestor zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian w projekcie budowlanym oraz zmiany materiałów i rozwiązań technologicznych budynku, w tym mieszkania na równorzędne lub lepsze, a także zastosowania zamiennych rozwiązań dotyczących instalacji od wskazanych w projekcie budowlanym”;
- „Inwestor zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian w projekcie budowlanym w trakcie realizacji niniejszej umowy, użycia do budowy budynku niektórych materiałów zamiennych o nie gorszych parametrach w stosunku do materiałów wskazanych w projekcie budowlanym, a także zastosowania zamiennych rozwiązań dotyczących instalacji od wskazanych w projekcie budowlanym”

ocenić można za tożsame z postanowieniami zamieszczonymi w rejestrze, o treści:

- „Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań” (wyrok SOKiK z dnia 10 października 2004 r., sygn. akt: XVII Amc 47/03, pozycja w rejestrze 234);
- § 4 pkt 5 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” „strony ustalają, że realizator uprawniony jest do dokonywania zmian w przedłożonym projekcie architektonicznym o ile okażą się one konieczne ze względu na realizację podmiotowej inwestycji, jeżeli wspomniane zmiany nie spowodują istotnego obniżenia standardu wykończenia inwestycji opisanego w § 2 pkt 3” (wyrok SOKiK z dnia 30 marca 2009 r., sygn. akt: XVII AmC 124/07, pozycja w rejestrze 2475);
- „Edbud oświadcza, że zastrzega sobie prawo do dokonywania zmian w projekcie budynku, a Nabywca fakt ten akceptuje. Właściwy układ funkcjonalny nabywanego lokalu, wielkość poszczególnych pomieszczeń, okien, balkonów / tarasów / ogródków oraz usytuowanie pionów instalacyjnych określone będą w projekcie wykonawczym” (wyrok SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r., sygn. akt: XVII AmC 126/05, pozycja w rejestrze 1381);

[36] W ocenie SOKiK klauzule wyżej wskazane, stanowią niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c., gdyż zgodnie z ich treścią, przedsiębiorca uprawniony jest do jednostronnej zmiany istotnych cech przedmiotu świadczenia tj. lokalu mieszkalnego, co stanowi naruszenie art. 385³ k.c. Według stanowiska SOKiK, konsument nabywając mieszkanie kieruje się również jego indywidualnymi cechami, to jest powierzchnią, sposobem rozmieszczenia poszczególnych pomieszczeń, szczegółowymi rozwiązaniami techniczno - architektonicznymi. To właśnie określony standard przedmiotu świadczenia jest powodem zawarcia umowy przez konsumenta. Przyznanie przedsiębiorcy niczym nieograniczonego prawa do jednostronnego dokonywania zmian w projekcie budynku, w oparciu o który konsument podjął decyzję o zakupie mieszkania stanowi niedozwolone postanowienie umowne. Dopuszczalne jest jedynie zamieszczenie w umowie ściśle określonych przypadków, w których może nastąpić niezgodniona z klientem zmiana w projekcie budynku. Wyliczenie to musi mieć jednakże charakter zamknięty. W innym przypadku treść takiego zapisu, upoważniająca przedsiębiorcę do zmiany projektu budynku, narusza dobre obyczaje i rażąco narusza interesy konsumenta, pozbawiając go *de facto* wpływu na istotne cechy zakupionego lokalu mieszkalnego (por. wyrok SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r., sygn. akt: XVII AmC 126/05).

[37] W świetle przedstawionego stanowiska SOKiK, zakwestionowane postanowienia umowne, powołane w punktach I. 1) c) oraz I. 1) e) sentencji decyzji, można ocenić jako tożsame z klauzulami wpisanymi do rejestru. Spółka, w wykorzystywanych postanowieniach umownych zastrzegła sobie prawo do wprowadzenia zmian w projekcie budowlanym, jak również prawo zmiany materiałów i rozwiązań technologicznych budynku oraz prawo zastosowania zamiennych rozwiązań dotyczących instalacji od wskazanych w projekcie budowlanym. Tym samym, deweloper uprawniony był do jednostronnej zmiany cech świadczenia, które uznać należy za istotne. Trzeba bowiem wskazać, iż zarówno projekt budowlany, technologie wykonania, jak i materiały budowlane wykorzystywane w ramach danej inwestycji, nie mogą



być zmieniane bez wiedzy konsumenta. Dotyczy to także zmiany materiałów, na takie, które nie pogorszą stanu technicznego lokalu lub nie zwiększą kosztów jego budowy. Stąd też, nie pozbawia możliwości przypisania abuzywnego charakteru kwestionowanym postanowieniom umownym, podnoszony przez Spółkę argument, iż w kwestionowanych zapisach wyraźnie zastrzegła, że zmiana nastąpi jedynie na materiały i rozwiązania równorzędne lub lepsze i o nie gorszych parametrach niż wskazane w projekcie budowlanym. Zaznaczyć trzeba, iż wprowadzanie zmian świadczenia w postaci zmiany w projekcie budowlanym, zmiany materiałów i rozwiązań technologicznych budynku, może nastąpić jedynie wyjątkowo i wyłącznie w sytuacjach wcześniej przewidzianych w umowie, za uprzednią zgodą nabywcy, o czym nie stanowiły postanowienia umowne stosowane przez Spółkę.

W związku z tym, uprawdopodobniono tożsamość kwestionowanych postanowień, wymienionych w punkcie I. 1) c) oraz I. 1) e) sentencji decyzji z klauzulami wpisanymi do rejestru.

[38] Prezes Urzędu zakwestionował również stosowane przez dewelopera postanowienia o treści:

- „Jeżeli Kupujący nie zawiadomi Inwestora na piśmie o zmianie miejsca zamieszkania i nie wskaże nowego adresu do doręczeń, wszelka korespondencja będzie wysłana listem poleconym na ostatnio wskazany Inwestorowi przez Kupującego jego adres. Inwestor nie ponosi odpowiedzialności za negatywne następstwa mogące wynikać z wysłania korespondencji na adres Kupującego ostatnio przez niego wskazany” - tj. postanowienie wskazane w punkcie I. 1) d) sentencji decyzji,
- „Jeżeli Kupujący nie poinformuje Inwestora na piśmie o zmianie miejsca zamieszkania i nie wskaże nowego adresu do doręczeń, korespondencję wysłaną listem poleconym na dotychczasowy adres uważa się za doręczoną” - tj. postanowienie wskazane w punkcie I. 1) f) sentencji decyzji,

które mogą wskazywać na tożsamość z następującymi klauzulami wpisanymi do rejestru:

- „Strony zobowiązują się do informowania o każdej zmianie adresu pod rygorem uznania doręczenia na ostatnio wskazany adres za skuteczne” (wyrok SOKiK z dnia 11 marca 2013 r., sygn. akt: XVII AmC 2696/12, pozycja w rejestrze 4899);
- „(...) W przypadku braku zawiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu, na doręczone uznaje się pisma wysłane na ostatnio znany adres drugiej Strony, nawet jeśli pismo nie zostało odebrane” (wyrok SOKiK z dnia 2 lipca 2012 r., sygn. akt XVII AmC 2986/11, pozycja w rejestrze 3735);
- „Strony zobowiązują się powiadamiać wzajemnie o zmianie adresu. Korespondencja wysłana na ostatnio podany adres do korespondencji i zwrócona z adnotacją "nie podjęto w terminie", "adresat wyprowadził się", "adresat nieznan", uważana będzie za prawidłowo doręczoną” (wyrok SOKiK z dnia 24 sierpnia 2011 r., sygn. akt: XVII AmC 2160/10, pozycja w rejestrze 2719);
- „Strony postanawiają, że wszelka korespondencja pomiędzy stronami odbywać się będzie za pomocą listów poleconych kierowanych na w/w adresy. Strony zobowiązane są do zgłaszania drugiej stronie każdą zmianę adresu. Strony postanawiają, że w przypadku niewykonania tego zobowiązania korespondencja skierowana na adres wskazany w niniejszej umowie lub ostatni wskazany adres, która nie zostanie odebrana w terminie, uważana będzie za doręczoną z upływem ostatniego dnia, w którym możliwe było jej podjęcie z urzędu pocztowego” (wyrok SOKiK z dnia 12 listopada 2007 r., sygn. akt: XVII AmC 113/07, pozycja w rejestrze 1601);
- „W przypadku zwrotu pisma wysłanego na adres podany na wstępie niniejszej umowy bądź na adres korespondencyjny podany przez Nabywcę na piśmie z ad-



notacją: "nie podjęte w terminie", "adresat nieznan", "adresat zmienił adres" lub inną równoznacznością, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie" (wyrok SOKiK z dnia 17 października 2006 r., sygn. akt: XVII AmC 122/05, pozycja w rejestrze 1500);

- „Oświadczenia i zawiadomienia Activ Investment przesłane Kupującemu na podany adres do korespondencji uważa się za skutecznie doręczone. Kupujący zobowiązany jest w trakcie trwania niniejszej Umowy do natychmiastowego zawiadomienia Activ Investment o każdej zmianie adresu swego miejsca zamieszkania, pod rygorem uznania za skutecznie doręczone oświadczeń i zawiadomień Activ Investment przesłanych Kupującemu na adres wskazany w niniejszej umowie" (wyrok SOKiK z dnia 20 maja 2008 r., sygn. akt: XVII AmC 107/07, pozycja w rejestrze 1482);
- „W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną" (wyrok SOKiK z dnia 16 kwietnia 2007 r., sygn. akt: XVII AmC 43/06, pozycja w rejestrze 1207);

[39] Powołane postanowienia, dotyczące skuteczności doręczeń, zostały uznane przez SOKiK za niedozwolone między innymi z tej przyczyny, iż nie zawierają takich uregulowań, które chroniłyby interesy konsumenta w sytuacji należytego wykonania przez niego obowiązku podania jego aktualnego adresu. Przedmiotowe postanowienia całkowitym ryzykiem czynności doręczenia pisma obciążają konsumenta, co narusza jego interesy i jest sprzeczne z dobrymi obyczajami (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 marca 2008 r., sygn. akt: VI ACa 1078/07). Dodatkowo, wskazane postanowienia przyznają kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy w zakresie, który powinien podlegać rozstrzygnięciu w świetle obowiązujących przepisów prawa. Stosownie bowiem do treści art. 61 § 1 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W razie wątpliwości, czy oświadczenie zostało złożone prawidłowo, a jego treść wywołuje przewidziane skutki prawne, podmiotem właściwym do rozstrzygnięcia tych kwestii jest sąd powszechny, a nie twórca wzorca, który - korzystając z przewagi kontraktowej - narzuca swoim kontrahentom treść wzorca. Za niedopuszczalne w obrocie, zwłaszcza konsumenckim i sprzeczne z dobrymi obyczajami należy uznać zapisy wprowadzające doręczenie zastępcze lub domniemanie doręczenia, które należą do prawa procesowego i nakładają na osoby trzecie określone obowiązki związane z dostarczeniem stronom postępowania pism procesowych. Są one nałożone w drodze ustawowej i nie mogą być rozszerzane na obrót gospodarczy poprzez postanowienia wzorca umowy.

[40] Mając na względzie przedstawioną argumentację dotyczącą niedozwolonego charakteru klauzul rozstrzygających o skuteczności doręczeń, należy uznać za uprawdopodobnioną tożsamość zapisów umownych wykorzystywanych przez Spółkę z postanowieniami wpisanymi do rejestru. Przedsiębiorca w postanowieniu wskazanym w punkcie I. 1) d) sentencji decyzji, zastrzegł, iż Inwestor nie ponosi odpowiedzialności za negatywne następstwa mogące wynikać z wysłania korespondencji na adres Kupującego ostatnio przez niego wskazany. Wprawdzie przytoczony zapis nie zawiera wprost sformułowania o uznaniu korespondencji za doręczoną, jednakże jego całościowa treść nakazuje przyjąć, iż ryzykiem czynności doręczenia pisma obciążony jest konsument. Postanowienie przytoczone w punkcie I. 1) f) sentencji decyzji stanowi natomiast wprost, iż korespondencję wysłaną listem poleconym na dotychczasowy adres uważa się za doręczoną. Spółka zatem, jako twórca wzorca umowy, zastrzegła sobie możliwość podjęcia decyzji o skuteczności doręczeń i wynikających stąd skutków prawnych. Tym samym, należy uznać za uprawdopodobnioną tożsa-



mość klauzuli przytoczonych w punkcie I. 1) d) oraz I. 1) f) sentencji decyzji z postanowieniami wpisanymi do rejestru.

[41] Kolejne objęte zarzutem bezprawności postanowienie umowne wykorzystywane przez przedsiębiorcę o treści:

- „Cesja praw przysługujących Kupującemu z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich, wymaga zgody Inwestora” - tj. postanowienie wskazane w punkcie I. 1) g) sentencji decyzji,

można uznać za zbieżne m.in. z postanowieniami zamieszczonym w rejestrze, o treści:

- „Nabywca może dokonać przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy za zgodą spółki” (uznane za postanowienie niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 17 października 2006 r., sygn. akt: XVII AmC 122/05, pozycja numer 1501),
- „Kupujący może przenieść na osobę trzecią prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy na warunkach określonych przez Sprzedającego, po uzyskaniu jego zgody wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności czynności wskazanej na wstępie” (uznane za postanowienie niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 2 sierpnia 2012 r., sygn. akt: XVII AmC 379/12, poz. 4279).
- „Przeniesienie przez jedną ze stron praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią wymaga zgody drugiej strony wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności” (uznane za postanowienie niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 20 lipca 2012 r., sygn. akt: XVII AmC 1002/12, pozycja w rejestrze 4080);
- „Strony zgodnie oświadczają, że przelew przez Klienta jakiegokolwiek jego wierzytelności, wynikającej lub mogącej powstać z niniejszej umowy, nie może nastąpić bez pisemnej zgody SEMEKO, zastrzeżonej pod rygorem nieważności” (uznane za postanowienie niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 14 maja 2012 r., sygn. akt: XVII AmC 3794/10, pozycja w rejestrze 3802);

[42] Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, orzekając o abuzywnym charakterze wyżej przytoczonych postanowień umownych, wskazał, iż naruszają one uprawnienie konsumenta w zakresie swobodnego dysponowania wierzytelnościami (por. wyroku SOKiK z dnia 17 października 2006 r., sygn. akt: XVII AmC 122/05). Odwołując się do argumentacji Sądu, przez stosowanie kwestionowanych zapisów umownych przedsiębiorca wykorzystując swoją przewagę kontraktową, uzależnia prawo konsumenta do dokonania przelewu wierzytelności od wyrażenia swojej zgody w tym przedmiocie. W ocenie sądu, kwestionowany zapis de facto pozbawia konsumenta uprawnienia do dokonania przelewu wierzytelności. Okoliczność, iż zakwestionowane postanowienie jest dopuszczalne w świetle art. 509 § 1 k.c. nie zmienia jego oceny jako niedozwolonego postanowienia umownego, należy bowiem pamiętać, iż zastrzeżenie umowne uzależniające dokonanie przelewu wierzytelności od zgody dłużnika stanowi wyjątek od ogólnej zasady, według której wierzyciel może przenieść wierzytelność bez zgody dłużnika. O ile w przypadku dwóch równorzędnych podmiotów dokonanie przewidzianego prawem zastrzeżenia jest w pełni dopuszczalne, o tyle w przypadku umów zawieranych przez profesjonalnie działającego przedsiębiorcę z konsumentem, przy użyciu niepodlegającego negocjacom wzorca umownego, zastosowanie kwestionowanego postanowienia uznać należy za działanie sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumenta (por. wyrok SOKiK z dnia 17 października 2006 r., sygn. akt: XVII AmC 122/05).

[43] W świetle przedstawionej argumentacji Sądu, stosowane przez Spółkę postanowienie pozbawia konsumenta możliwości swobodnego dysponowania wierzytelnościami, zastrzegając, iż cesja praw przysługujących Kupującemu z umowy na rzecz osób trzecich, wymaga zgody Inwestora. Spółka w złożonych wyjaśnieniach wskazała, iż przedmiotowe postanowienie stanowi jedynie realizację uprawnienia Spółki, wyini-



kającą z przepisu art. 509 k.c., wedle której wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba, że sprzeciwiłoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Jak wskazał jednak SOKiK okoliczność, iż zakwestionowane postanowienie jest dopuszczalne w świetle art. 509 § 1 k.c. nie zmienia jego oceny jako niedozwolonego postanowienia umownego, gdyż w przypadku stosunku prawnego między podmiotem profesjonalnym a konsumentem, zamieszczenie takiego postanowienia we wzorcu umownym oceniane jest jako naruszające dobre obyczaje oraz interesy konsumenta. Tym samym należy przyjąć za uprawdopodobnione, iż przytoczona w punkcie I. 1) g) sentencji decyzji klauzula zawiera się w hipotezie postanowień wpisanych do rejestru pod numerami 1501, 4279, 4080, 3802.

- [44] Postanowienie wskazane w punkcie I. 1) h) sentencji decyzji o treści:
- „Koszty związane z zawarciem umowy notarialnej, wyodrębnieniem lokalu mieszkalnego i przeniesieniem prawa własności ponosi Kupujący”, ocenić można za tożsame m.in. z postanowieniem uznanym za niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 20 października 2011 r., sygn. akt: XVII AmC 1333/10, zamieszczonym w rejestrze pod numerem 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.)”.
- [45] Postanowienie wpisane do rejestru przytoczone w punkcie 44 powyżej, analogicznie jak postanowienie stosowane przez Spółkę, wymienione w punkcie I. 1) h) sentencji decyzji, z uwagi na brak precyzyjnego określenia kosztów jakimi obciążony będzie konsument, stwarzają możliwość dokonywania korzystnej dla przedsiębiorcy interpretacji zapisów umownych, stawiając konsumenta w sytuacji niepewności. Zgodnie z argumentacją SOKiK, przedmiotowy zapis objęty klauzulą zamieszczoną w rejestrze pod pozycją 3365, jest sprzeczny z dobrymi obyczajami i narusza interesy konsumentów, albowiem w sposób niejasny kształtuje koszty, które ma ponieść konsument w związku z zawarciem umowy. Tym samym klient może być narażony 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 (por. wyrok SOKiK z dnia 20 października 2011 r., sygn. akt: XVII AmC 1333/10).
- [46] Przedsiębiorca, przedstawiając motywy stosowania przedmiotowych postanowień dotyczących ponoszenia kosztów związanych z umową, wyjaśnił w piśmie z dnia 16 grudnia 2013 r., iż zapisy stosowane przez Spółkę odnoszą się wyłącznie do kosztów zawarcia umów przenoszących własność nieruchomości, a zgodnie z ugruntowanym zwyczajem panującym zarówno na rynku pierwotnym jaki i na rynku wtórnym, koszty zawierania umów przenoszących własność nieruchomości ponosi nabywca tych praw. Na potwierdzenie stanowiska przedsiębiorca powołał się m.in. na przepis art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, zgodnie z którym obowiązek podatkowy do zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnej przy zawieraniu umowy sprzedaży ciąży na kupującym. Ponadto, Spółka wskazała, że przy zawieraniu umów przenoszących własność nie ma analogicznego zastosowania zasada z art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, zgodnie z którą koszty dotyczące umowy deweloperskiej obciążają w równych częściach dewelopera i nabywcę. Podnosząc kwestię kosztów postępowania wieczystoksięgowego przedsiębiorca zaznaczył, że stosownie do zapisu art. 4 ust. 2 w zw. z zapisem art. 3 ust. 2 pkt 7 c) ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach



cywilnych, do uiszczenia opłaty zobowiązany jest wnioskodawca. W odniesieniu do stanowiska przedsiębiorcy, podzielić oczywiście należy argumentację, w zakresie, w jakim Spółka wskazuje na ustawowe zasady podziału kosztów związanych z umową przenoszącą własność nieruchomości. Prezes Urzędu nie kwestionuje bowiem zgodnego z przepisami prawa rozdzielenia kosztów zawarcia tych umów. Zarzuty natomiast dotyczą faktu, iż w stosowanym przez Spółkę postanowieniu umownym brak jest konkretnego oznaczenia rodzajów kosztów, które będą obciążać Kupującego. W stosunkach z konsumentami, w świetle stanowiska judykatury, nieuzasadnione jest, ogólne stwierdzenie, iż zgodnie z ugruntowanym zwyczajem koszty zawierania umów przenoszących własność nieruchomości ponosi nabywca tych praw. Mając na względzie, iż stosownie do uzasadnienia wyroku SOKiK z dnia 20 października 2011 r. (sygn. akt: XVII AmC 1333/10), z punktu widzenia dobrych obyczajów nie można kosztów jednej strony umowy przetrzucać na stronę drugą, wskazanie w kwestionowanym postanowieniu umownym, iż koszty związane z zawarciem umowy notarialnej, wyodrębnieniem lokalu mieszkalnego i przeniesieniem prawa własności ponosi Kupujący, może sugerować, iż dotyczy to również kosztów, które zwyczajowo powinny obciążać Spółkę. Bez precyzyjnego sformułowania treści przedmiotowego zapisu, konsument nie może wywnioskować wprost, iż nie będzie obciążony chociażby kosztem wypisu aktu notarialnego dla przedsiębiorcy.

W związku z tym, uprawdopodobniono, iż kwestionowane postanowienie, wymienione w punkcie I. 1) h) sentencji decyzji, uznać można za tożsame z klauzulą wpisaną do rejestru pod pozycją nr 3365.

Uwzględniając powyższe, uprawdopodobniono stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w świetle art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

[47] W przedmiotowej sprawie, Prezes Urzędu zakwestionował również stosowane przez Spółkę wzory prospektów informacyjnych, które nie zawierały:

- w części zatytułowanej: „Harmonogram przedsięwzięcia inwestycyjnego [...]”, obowiązkowej informacji o procentowym, szacunkowym podziale kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego,
- pełnego kompletu załączników do prospektu informacyjnego, który nie zawierał załącznika pn.: „Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego”,
- pełnych informacji zawartych w „Części indywidualnej” *Prospektu informacyjnego* poprzez brak w niej pozycji pn.: „Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych”.

[48] W zakresie brakujących informacji, które powinny być ujęte w części prospektu informacyjnego: „Harmonogram przedsięwzięcia inwestycyjnego [...]”, Spółce postawiony został zarzut niezgodności z art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) - dalej u.o.p.n.l.

Powołany przepis art. 24 ust. 1 u.o.p.n.l., stanowi, że harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego określa co najmniej: 1) etapy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, 2) procentowy, szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego. Zakwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy wzorów prospektu informacyjnego, dotyczące harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego nie odpowiadają dyspozycji przywołanego przepisu art. 24 ust. 1 pkt 2 u.o.p.n.l., gdyż nie określają procentowego, szacunkowego podziału kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego, podczas gdy informację w tym zakresie uznać należy za obowiązkową. Przepis art. 24 u.o.p.n.l. określa bowiem niezbędne elementy, jakie powi-



nien zawierać harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego i w zakresie tym, przedmiotowy przepis należy traktować jako bezwzględnie obowiązujący. Harmonogram przedsięwzięcia powinien zawierać niezbędne określone przepisem prawa elementy, gdyż m.in. w taki sposób realizuje się naczelną zasadą ustawową w postaci obowiązku zapewnienia wiedzy nabywcom o przedsięwzięciu deweloperskim. Dane zawarte w harmonogramie przedsięwzięcia mają kluczowy charakter, na co wskazuje fakt, iż harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego w etapach, powinien być określony w prospekcie informacyjnym, który jest podstawowym źródłem danych o przedsięwzięciu deweloperskim. Przedstawienie w prospekcie informacyjnym harmonogramu przedsięwzięcia, ma umożliwić potencjalnym nabywcom zapoznanie się ze szczegółowymi warunkami oferty dewelopera. W konsekwencji należy przyjąć, iż ustawodawca, określając niezbędne dane jakie powinien zawierać harmonogram przedsięwzięcia, wprowadził standard jaki należy zachować w zakresie informacji o danym przedsięwzięciu deweloperskim.

Wzory prospektów informacyjnych stosowanych przez Spółkę nie zawierały obowiązkowej informacji o procentowym, szacunkowym podziale kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego, co pozwala przyjąć za uprawdopodobnione, iż w zakresie tym działanie dewelopera nie odpowiada dyspozycji art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

- [49] Odnosząc się do postawionego przedsiębiorcy zarzutu braku we wzorach prospektów informacyjnych pełnego kompletu załączników oraz pełnych informacji zawartych w „Części indywidualnej” prospektu, należy wskazać, iż stosownie do art. 20 ust. 1 *in fine* u.o.p.n.l., wzór prospektu informacyjnego określa załącznik do ustawy. Stosownie do art. 20 ust. 2 u.o.p.n.l., prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi integralną część umowy deweloperskiej. Uwzględniając, iż prospekt informacyjny jest podstawowym źródłem danych o przedsięwzięciu deweloperskim, powinien on być przygotowany zgodnie z wzorem, zawierać wypełnienie wskazanych pól wymaganymi informacjami. Z założenia, prospekt informacyjny stanowi dokument zamknięty, a zatem powinny być w nim umieszczane jedynie te informacje, których wymaga ustawodawca, ale również wszystkie wymagane przez ustawodawcę informacje. Prospekt nie może zatem podlegać swobodnej modyfikacji, a zatem niedopuszczalne jest pominięcie informacji określonych w ustawowym wzorze. W związku z tym, zarówno brak załącznika w postaci „Rzutu kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego”, jak również pominięcie w „Części indywidualnej” prospektu pozycji pn.: „Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych”, może zostać uznane jako niezgodne z ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, która określa bezwzględnie obowiązujące elementy, w tym załączniki prospektu informacyjnego. Ze względu na fakt, iż wzór prospektu informacyjnego stanowi integralną część ustawy, pominięcie w nim jednego z załączników oraz informacji dotyczącej usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, może stanowić o naruszeniu u.o.p.n.l., w zakresie określającym wzór prospektu informacyjnego.

Tym samym, uprawdopodobniono stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w świetle art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

ZOBOWIĄZANIE PRZEDSIĘBIORCY:

- [50] Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, a przedsiębiorca zobowiąże się do podjęcia określonych działań zmierza-



jących do zapobieżenia tym naruszeniom Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

[51] W toku przeprowadzonego postępowania przedsiębiorca przedstawił zobowiązanie do podjęcia określonych działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom interesów konsumentów, jak również do wyeliminowania skutków tego naruszenia wskazując, że:

1) zapis wskazany w punkcie I. 1) a) sentencji decyzji o treści:

- „Strony ustalają, że na nieruchomości zostanie ustanowione na rzecz Inwestora nieodpłatnie użytkowanie części dachu i (wg uznania Inwestora) elewacji budynku, w którym będzie znajdował się lokal, o powierzchni 30 m² każda z tych części, w celu umieszczenia logo lub nazwy Inwestora z ich podświetleniem, na co Nabywca wyraża zgodę. (...) Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na ustanowienie na rzecz Inwestora powyższego prawa i zrzeka się prawa do korzystania z opisanej wyżej części dachu i elewacji i pobierania pożytków z tytułu korzystania z nich przez Inwestora. (...)”,
został usunięty z wzorca umów deweloperskich w dniu 17.12.2013 r. Odnośnie umów deweloperskich będących już w realizacji, Spółka zobowiązała się do zaproponowania klientom (stronom umów) podpisania aneksu w formie aktu notarialnego eliminującego z umowy kwestionowane postanowienie;

2) zapis wskazany w punkcie I. 1) b) sentencji decyzji o treści:

- „Strony ustalają, że na rzecz Inwestora zostanie ustanowione nieodpłatnie użytkowanie części dachu budynku lub, według uznania Inwestora, elewacji Budynku o powierzchni 30 m² (każda z tych części), w celu umieszczenia logo lub nazwy Inwestora z ich podświetleniem, na co Kupujący wyraża zgodę. (...) Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na ustanowienie na rzecz Inwestora powyższego prawa i zrzeka się prawa do korzystania z opisanej wyżej części dachu lub elewacji i pobierania pożytków z tytułu korzystania z nich przez Inwestora. (...)”,
został usunięty z wzorców umów przedwstępnych sprzedaży w dniu 07.02.2014 r. Odnośnie umów będących już w realizacji, Spółka zobowiązała się do zaproponowania klientom (stronom umów) podpisania aneksu eliminującego z umowy kwestionowane postanowienie;

3) zapis wskazany w punkcie I. 1) c) sentencji decyzji o treści:

- „Inwestor zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian w projekcie budowlanym oraz zmiany materiałów i rozwiązań technologicznych budynku, w tym mieszkania na równorzędne lub lepsze, a także zastosowania zamiennych rozwiązań dotyczących instalacji od wskazanych w projekcie budowlanym”,
został usunięty z wzorców umów przedwstępnych sprzedaży w dniu 07.02.2014 r. Odnośnie umów będących już w realizacji, Spółka zobowiązała się do zaproponowania klientom (stronom umów) podpisania aneksu eliminującego z umowy kwestionowane postanowienie;

4) zapis wskazany w punkcie I. 1) d) sentencji decyzji o treści:

- „Jeżeli Kupujący nie zawiadomi Inwestora na piśmie o zmianie miejsca zamieszkania i nie wskaże nowego adresu do doręczeń, wszelka korespondencja będzie wysłana listem poleconym na ostatnio wskazany Inwestorowi przez Kupującego jego adres. Inwestor nie ponosi odpowiedzialności za negatywne następstwa mogące wynikać z wysłania korespondencji na adres Kupującego ostatnio przez niego wskazany”,
został usunięty z wzorców umów przedwstępnych sprzedaży w dniu 07.02.2014 r. Odnośnie umów będących już w realizacji, Spółka zobowiązała się do zaproponowania klientom (stronom umów) podpisania aneksu eliminującego z umowy kwestionowane postanowienie;

5) zapis wskazany w punkcie I. 1) e) sentencji decyzji o treści:

- „Inwestor zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian w projekcie budowlanym w trakcie realizacji niniejszej umowy, użycia do budowy budynku niektó-



- rych materiałów zamiennych o nie gorszych parametrach w stosunku do materiałów wskazanych w projekcie budowlanym, a także zastosowania zamiennych rozwiązań dotyczących instalacji od wskazanych w projekcie budowlanym”, został usunięty z wzorców umów przedwstępnych sprzedaży w dniu 07.02.2014 r. Odnośnie umów będących już w realizacji, Spółka zobowiązała się do zaproponowania klientom (stronom umów) podpisania aneksu eliminującego z umowy kwestionowane postanowienie;
- 6) zapis wskazany w punkcie I. 1) f) sentencji decyzji o treści:
- „Jeżeli Kupujący nie poinformuje Inwestora na piśmie o zmianie miejsca zamieszkania i nie wskaże nowego adresu do doręczeń, korespondencję wysłaną listem poleconym na dotychczasowy adres uważa się za doręczoną”, został usunięty z wzorców umów przedwstępnych sprzedaży w dniu 07.02.2014 r. Odnośnie umów będących już w realizacji, Spółka zobowiązała się do zaproponowania klientom (stronom umów) podpisania aneksu eliminującego z umowy kwestionowane postanowienie;
- 7) zapis wskazany w punkcie I. 1) g) sentencji decyzji o treści:
- „Cesja praw przysługujących Kupującemu z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich, wymaga zgody Inwestora” został usunięty z wzorców umów przedwstępnych sprzedaży w dniu 07.02.2014 r. Odnośnie umów będących już w realizacji, Spółka zobowiązała się do zaproponowania klientom (stronom umów) podpisania aneksu eliminującego z umowy kwestionowane postanowienie;
- 8) zapis wskazany w punkcie I. 1) h) sentencji decyzji o treści:
„Koszty związane z zawarciem umowy notarialnej, wyodrębnieniem lokalu mieszkalnego i przeniesieniem prawa własności ponosi Kupujący”
zostanie zmieniony, otrzymując następujące brzmienie:
- „Koszty zawarcia Umowy przyrzeczonej w postaci taksy notarialnej za sporządzenie aktu notarialnego obejmującego Umowę przyrzeczoną oraz podatku od towarów i usług należnego od tej taksy, koszty taksy notarialnej od pobieranych przez Kupującego wypisów Umowy przyrzeczonej wraz z kosztem podatku od towarów i usług należnego od tej taksy, koszty opłat postępowania wieczysto księgowego odnoszącego się do wniosków składanych przez Kupującego ponosi Kupujący”;
- 9) Spółka stosować będzie kompletne, uzupełnione o zakwestionowane braki wskazane w punkcie I. 2 a)-c) sentencji decyzji, prospekty informacyjne przesyłane do konsumenta zainteresowanego zawarciem umowy deweloperskiej.

Spółka wskazała, iż złożone zobowiązanie zrealizuje w terminie 30 dni od daty doręczenia decyzji zobowiązującej.

[52] Zdaniem Prezesa UOKiK działania objęte zobowiązaniem złożonym przez Przedsiębiorstwo Budowlane Górski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Gdańsku, zmierzają do zapobieżenia naruszeniom art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jak również do wyeliminowania trwających skutków naruszenia, jakiego dopuścił się przedsiębiorca. Jak wynika z przedstawionego przez Spółkę zobowiązania, zarzucane jej praktyki zostały w większości zaniechane i od tego momentu nie oddziałują negatywnie na zbiorowe interesy konsumentów, przy czym przedsiębiorca, w przypadku zaniechania praktyki złożył zobowiązanie, które dotyczy usunięcia negatywnych skutków bezprawnego działania przedsiębiorcy.

W tej sytuacji Prezes Urzędu postanowił jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

[53] Stosownie do art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji, o jakiej mowa w ust. 1 tego przepisu, Prezes UOKiK nakłada na przedsiębiorcę



obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań. Przedsiębiorca zobowiązany został do przedłożenia w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się decyzji informacji/dokumentów potwierdzających wykonanie zobowiązania, tj.:

- 1) przekazania wzorców umów deweloperskich, wzorców umów przedwstępnych sprzedaży oraz wzoru prospektów informacyjnych, zmienionych zgodnie z przyjętym zobowiązaniem, o którym mowa w punkcie I. A, B i D sentencji decyzji,
- 2) przekazania projektów aneksów do umów zawartych z konsumentami w oparciu o zakwestionowane wzorce umowy, uwzględniających zmiany umowy zgodnie z treścią złożonego zobowiązania oraz przekazania przykładowych pism kierowanych do konsumentów wraz z dowodem ich nadania, potwierdzającego doręczenie dotychczasowym klientom propozycji podpisania aneksu, celem wykazania realizacji zobowiązania, o którym mowa w punkcie I. C sentencji decyzji.

W związku z tym orzeczono jak w punkcie II sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE:

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) w związku z art. 479²⁸ § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 101), od niniejszej decyzji przysługuje 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 - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Gdańsku.

Z upoważnienia Prezesa Urzędu
Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury w Gdańsku
Roman Jarząbek