



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA W KRAKOWIE

RKR-61-45/13/DN-18/14

Kraków, dnia 16 czerwca 2014 r.

DECYZJA Nr RKR-11/2014

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

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

I.

Na podstawie art. 28 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.), po przeprowadzeniu, wszczętego z urzędu, postępowania pod zarzutem stosowania przez przedsiębiorcę INTER-BUD DEVELOPER Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu, w obrocie z konsumentami, wzorców umów zawierających postanowienia, które zostały wpisane do rejestru postanowień uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. o treści:

1.

Strony zgodnie postanawiają, że do obliczenia powierzchni użytkowej Lokalu zastosowana będzie norma PN-70/B-02365, a określona w ten sposób powierzchnia użytkowa Lokalu (po dokonaniu obmiaru powykonawczego) może się różnić nie więcej niż +/-2,5% od powierzchni określonej w niniejszej Umowie oraz że nie wpłynie to na jego cenę, tak więc Kupujący nie będzie zobowiązany do dopłaty, ani Sprzedawca do obniżenia ceny.

we wzorcu umowy pod nazwą *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej – lokal garażowy nr.../S/2012;*

2.

Strony zgodnie postanawiają, że do obliczenia powierzchni użytkowej Lokalu zastosowana będzie norma PN-70/B-02365, a określona w ten sposób powierzchnia użytkowa Lokalu (po dokonaniu obmiaru powykonawczego) może się różnić nie więcej niż +/-2,5% od powierzchni określonej w niniejszej Umowie oraz że nie wpłynie to na jego cenę, tak więc Nabywca nie będzie zobowiązany do dopłaty, ani Deweloper do obniżenia ceny.

we wzorcu umowy pod nazwą *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji przy ul. Bobrzyńskiego 23A w Krakowie;*

3.

Strony zgodnie postanawiają, że do obliczenia powierzchni użytkowej Lokalu zastosowana będzie norma PN-70/B-02365, a określona w ten sposób powierzchnia użytkowa Lokalu (po dokonaniu ostatecznego obmiaru powykonawczego) może się różnić nie więcej niż (+/-) 2,5% od powierzchni określonej w niniejszej umowie oraz że nie wpłynie to na jego cenę, tak więc Nabywca nie będzie zobowiązany do dopłaty, ani Deweloper do obniżenia ceny.

we wzorcach umów o nazwach:

- *Akt notarialny – Projekt - Umowa deweloperska dla inwestycji przy ul. Sarmackiej w Krakowie, stosowanym w okresie 29.04.2012 r. – 02.10.2012 r.;*
- *Akt notarialny – projekt – umowa deweloperska;*

4.

Termin zakończenia realizacji Budynku może ulec zmianie jedynie na skutek okoliczności zewnętrznych, na które Sprzedawca pomimo zachowania należytej staranności nie ma wpływu, w tym w szczególności wskutek:

- siły wyższej

- działań organów administracji państwowej i samorządowej oraz innych instytucji, od których zależy możliwość prowadzenia robót budowlanych.

we wzorcach umów o nazwach:

- Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej – lokal garażowy nr.../S/2012;
- Umowa przedwstępna sprzedaży udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../B/2012;

5.

Termin zakończenia prac budowlanych dotyczących Przedsięwzięcia deweloperskiego może ulec zmianie jedynie na skutek okoliczności zewnętrznych, za które Deweloper pomimo zachowania należytej staranności nie odpowiada, w tym na skutek siły wyższej.

we wzorcach umów o nazwach:

- Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji przy ul. Bobrzyńskiego 23A w Krakowie;
- Akt notarialny – Projekt - Umowa deweloperska dla inwestycji przy ul. Sarmackiej w Krakowie, stosowanych w okresie 29.04.2012 r. - 02.11.2013 r.;
- Akt notarialny – projekt – umowa deweloperska;

6.

Strony oświadczają, że wszystkie postanowienia niniejszej Umowy zostały przez nie indywidualnie uzgodnione.

we wzorcach umów o nazwach:

- Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji przy ul. Bobrzyńskiego 23A w Krakowie;
- Akt notarialny – Projekt - Umowa deweloperska dla inwestycji przy ul. Sarmackiej w Krakowie, stosowanych w okresie 29.04.2012 r. - 02.11.2013 r.;

7.

Strony ustalają, że zawiadomienia wysłane na adresy Stron podane w niniejszej Umowie uznaje się za skutecznie doręczone. Strony zobowiązują się jednocześnie do powiadamiania na piśmie o każdej zmianie swojego adresu. W przypadku nie dopełnienia tego obowiązku, korespondencja skierowana przez Stronę na adres wskazany w niniejszej Umowie lub ostatni wskazany adres, która nie zostanie odebrana z urzędu pocztowego w terminie 14 dni uważana będzie za doręczoną z upływem 14 dni od pierwszego awizowania.

we wzorcu umowy pod nazwą Umowa przedwstępna sprzedaży udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../B/2012;

8.

Strony zobowiązują się jednocześnie do powiadamiania na piśmie o każdej zmianie adresu z 14 dniowym wyprzedzeniem. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku, korespondencja skierowana przez stronę na adres wskazany w niniejszej umowie lub ostatni wskazany adres, która nie zostanie odebrana z urzędu pocztowego w terminie 14 dni uważana będzie za doręczoną z upływem 14 dni od pierwszego awizowania.

we wzorcu umowy pod nazwą Akt notarialny – umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokali oraz umowa przedwstępna sprzedaży;

9.

Strony ustalają, że zawiadomienia wysłane na adresy stron podane w niniejszej umowie uznaje się za skutecznie doręczone. Strony zobowiązują się jednocześnie do powiadamiania na piśmie o każdej zmianie adresu z 14 – dniowym wyprzedzeniem.

we wzorcu umowy pod nazwą Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży;

10.

Wszelkie koszty zawarcia Umowy przenoszącej własność Lokalu, w tym koszty taksy notarialnej, wydatki publicznoprawne, a także koszty wpisu do księgi wieczystej ponosi Nabywca.

we wzorcach umów o nazwach:

- *Akt notarialny – Projekt - Umowa deweloperska dla inwestycji przy ul. Sarmackiej w Krakowie, stosowanych w okresie 29.04.2012 r. – 02.11.2013 r.;*
- *Akt notarialny – projekt – umowa deweloperska;*

11.

Wszelkie koszty zawarcia niniejszej Umowy oraz umowy przyrzeczonej (w formie aktu notarialnego), w tym wydatki publicznoprawne, a także koszty wpisu do księgi wieczystej ponosi Kupujący.

we wzorcach umowy o nazwach:

- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej nr.../S/2013;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej i udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2012 dla budynku B1;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej nr.../S/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej i udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2012 dla budynku B2, B3, B4;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2012 (komórka lokatorska);*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej - komórka lokatorska nr.../S/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej – lokal garażowy nr.../S/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej i udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../B/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej nr...;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../B/2012;*

12.

Przeniesienie przez Nabywcę praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osobę trzecią wymaga uprzedniej pisemnej zgody Dewelopera.

we wzorcach umów pod nazwą:

- *Akt notarialny –Projekt - Umowa deweloperska dla inwestycji przy ul. Sarmackiej w Krakowie , stosowanych w okresie 29.04.2012 r. – 02.11.2013 r.;*
- *Akt notarialny – projekt – umowa deweloperska;*

13.

Przeniesienie praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osobę trzecią wymaga pisemnej zgody drugiej strony.

we wzorcach umów o nazwach:

- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej nr.../S/2013;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej i udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2012 dla budynku B1;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej nr.../S/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej i udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2012 dla budynku B2, B3, B4;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2012 (komórka lokatorska);*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej- komórka lokatorska nr.../S/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej – lokal garażowy nr.../S/2012;*

- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej i udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../B/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej nr...;*

14.

Przeniesienie przez Rezerwującego praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy wymaga uprzedniej pisemnej zgody Dewelopera.

we wzorcu umowy pod nazwą Umowa rezerwacyjna Nr.../...;

15.

Kupujący oświadcza, że zapoznał się z planem Budynku (...) i jest mu wiadomym, iż (...)

- 1. każdorazowi właściciele lokali usługowych będą uprawnieni do nieodpłatnego umieszczenia na parterze elewacji budynku z funkcją usługową szyldów i reklam na warunkach określonych przez Sprzedawcę lub zarządcę nieruchomości wspólnej,***

Kupujący wyraża na powyższe swoją zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych.

we wzorcu umowy pod nazwą Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej nr.../S/2013;

16.

Kupujący oświadcza, iż zapoznał się z planami Budynku (...) i wiadomym jest mu, iż:

b) każdorazowi właściciele lokali usługowych będą uprawnieni do nieodpłatnego umieszczenia na parterze elewacji budynku z funkcją usługową szyldów lub reklam na warunkach określonych przez Sprzedawcę lub zarządcę nieruchomości wspólnej,

Kupujący wyraża na powyższe swoją zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych.

we wzorcach umów o nazwach:

- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej i udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2012 dla budynku B1;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej – lokal garażowy nr.../S/2012;*

17.

Kupujący oświadcza, iż zapoznał się z planami Budynku (...) i wiadomym jest mu, iż:

b) każdorazowi właściciele lokali usługowych będą uprawnieni do nieodpłatnego umieszczenia na parterze elewacji budynku z funkcją usługową szyldów lub reklam na warunkach określonych przez Sprzedawcę lub zarządcę nieruchomości wspólnej,

Kupujący wyraża na powyższe swoją zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych.

we wzorcach umów o nazwach:

- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej nr.../S/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej i udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2012 dla budynku B2, B3, B4;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej - komórka lokatorska nr.../S/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej – lokal garażowy nr.../S/2012;*

18.

Nabywca oświadcza również, że wiadomym jej jest, że:

- c) każdorazowi właściciele lokali biurowo-usługowo-handlowych będą uprawnieni do umieszczenia na elewacji (na poziomie parteru) oraz na dachu Budynku szyldów lub reklam, a w obrębie Nieruchomości również ekspozytorów (stojaków ekspozycyjnych), pylonów reklamowych i innej infrastruktury niezbędnej dla prowadzenia działalności gospodarczej w wyżej wymienionych lokalach – na***

warunkach określonych przez Dewelopera lub zarządcę nieruchomości wspólnej (...).

Nabywca wyraża na powyższe swoją zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości roszczeń z tym związanych (...)

we wzorcu umowy pod nazwą Akt notarialny – projekt – umowa deweloperska;

19.

Kupujący oświadcza, iż zapoznał się z opisanymi wyżej decyzjami zatwierdzającymi projekt budowlany (...) oraz wiadomym jest mu, że (...)

c) każdorazemni właściciele lokali biurowo-usługowo-handlowych będą uprawnieni do umieszczenia na elewacji (w poziomie parteru) oraz na dachu Budynku szyldów lub reklam na warunkach określonych pisemnie przez Sprzedawcę lub zarządcę nieruchomości wspólnej.

Kupujący wyraża na powyższe swoją nieodwołalną zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych (...).

we wzorcu umowy pod nazwą Umowa przedwstępna sprzedaży udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../B/2012;

20.

Kupujący oświadcza również, że wiadomym mu jest, że: (...)

c) każdorazemni właściciele w/w lokali biurowo – usługowo – handlowych będą uprawnieni do umieszczenia na elewacji (w poziomie parteru) oraz na dachu Budynku szyldów lub reklam, a w obrębie Nieruchomości również ekspozytorów (stojaków ekspozycyjnych), dla potrzeb eksponowania swojej oferty handlowej (...) – na warunkach określonych przez Sprzedawcę lub zarządcę nieruchomości wspólnej.

Kupujący wyraża na powyższe swoją nieodwołalną zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych (...).

we wzorcach umów o nazwach:

- Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej i udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../B/2012;*
- Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej nr...;*

21.

Strona kupująca oświadcza, iż zapoznała się z decyzjami zatwierdzającymi projekt budowlany (...) oraz wiadomym jest jej, iż: (...)

c) każdorazemni właściciele w/w lokali biurowo-usługowo-handlowych będą uprawnieni do umieszczenia na elewacji (w poziomie parteru) oraz na dachu budynku szyldów lub reklam, a w obrębie nieruchomości również ekspozytorów (stojaków ekspozycyjnych) dla potrzeb eksponowania swojej oferty handlowej (...) – na warunkach określonych pisemnie przez stronę sprzedającą lub zarządcę nieruchomości wspólnej.

Strona kupująca wyraża na powyższe swoją nieodwołalną zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych (...).

we wzorcu umowy pod nazwą Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży;

22.

Strona kupująca oświadcza, iż wiadomym jest jej, że: (...)

b) każdorazemni właściciele lokali usługowych w budynku nr...przy ul...w Krakowie będą uprawnieni do nieodpłatnego umieszczenia na parterze elewacji budynku szyldów lub reklam na warunkach określonych przez stronę sprzedającą lub zarządcę nieruchomości wspólnej.

Strona kupująca wyraża na powyższe swoją zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych.

we wzorcu umowy pod nazwą Akt notarialny – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowa sprzedaży;

23.

Sprzedawcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w przypadku:

- a) **opóźnienia Kupującego w zapłacie zaliczki, o której mowa w §..., przekraczającego 7 dni;**
- b) **opóźnienia większego niż 30 dni w dokonaniu przez Kupującego którejkolwiek z płatności określonej w Harmonogramie wpłat, o którym mowa w §... (...).**

we wzorcach umów o nazwach:

- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej nr.../S/2013;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej nr.../S/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2012 (komórka lokatorska);*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej - komórka lokatorska nr.../S/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej – lokal garażowy nr.../S/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej nr...;*

24.

Sprzedawcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w przypadku:

- a) **opóźnienia Kupującego w zapłacie którejkolwiek z zaliczek, o których mowa w §5 ust.1, przekraczającego 7 dni;**
- b) **opóźnienia większego niż 30 dni w dokonaniu przez Kupującego którejkolwiek z płatności określonych w Harmonogramach wpłat, o których mowa w §5 ust.2 (...).**

we wzorcach umów o nazwach:

- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej i udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2012 dla budynku B1;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej i udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2012 dla budynku B2, B3, B4;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej i udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../B/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../B/2012;*

25.

Strona Sprzedająca może odstąpić od niniejszej umowy w przypadku:

- a) **opóźnienia Strony Kupującej w zapłacie zaliczki na poczet ceny lokalu mieszkalnego oraz ceny lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne – garażu, o których mowa w ... , przekraczającego 14 dni,**
- b) **opóźnienia większego niż 30 dni w dokonaniu przez Stronę Kupującą zapłaty pozostałej części ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz pozostałej części ceny sprzedaży lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne – garażu w kwotach i terminach określonych w harmonogramach stanowiących załączniki do niniejszej umowy (...).**

we wzorcu umowy pod nazwą *Akt notarialny – umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokali oraz umowa przedwstępna sprzedaży;*

26.

Strona sprzedająca może odstąpić od niniejszej umowy w przypadku:

- a) **opóźnienia strony kupującej w zapłacie zaliczki, o której mowa w ust. ..., przekraczającego 7 dni;**
- b) **opóźnienia większego niż 30 dni w dokonaniu przez stronę kupującą zapłaty pozostałej części ceny sprzedaży w kwotach i terminach określonych w niniejszej umowie i harmonogramie wpłat (...).**

we wzorcu umowy o nazwie *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży;*

27.

Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę, aby każdoczesnym właścicielom pozostałych udziałów we współwłasności Garażu Wielostanowiskowego przysługiwały prawa wyłącznego korzystania z innych, przydzielonych im miejsc postojowych i komórek lokatorskich znajdujących się w obrębie tegoż Garażu i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych oraz nie podejmować żadnych działań naruszających, utrudniających lub uniemożliwiających korzystanie z powyższych praw.

we wzorcach umów o nazwach:

- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej i udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2012 dla budynku B1;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej i udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2012 dla budynku B2, B3, B4;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2012 (komórka lokatorska);*

28.

Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę, aby każdoczesnym właścicielom pozostałych udziałów we współwłasności Garażu Wielostanowiskowego przysługiwały prawa wyłącznego korzystania z innych, przydzielonych im miejsc postojowych (i komórek lokatorskich) znajdujących się w obrębie tegoż Garażu i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych oraz nie podejmować żadnych działań naruszających, utrudniających lub uniemożliwiających korzystanie z powyższych praw.

we wzorcu umowy o nazwie *Umowa przedwstępna sprzedaży udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../B/2012;*

w wyniku którego uprawdopodobniono, że przedsiębiorca INTER-BUD DEVELOPER Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie stosuje praktyki, o jakich mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 powołanej ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz przyjęto zobowiązanie ww. przedsiębiorcy do podjęcia działań zmierzających do zaniechania naruszenia zbiorowych interesów konsumentów;

nakłada się na INTER-BUD DEVELOPER Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie obowiązek wykonania tego zobowiązania, poprzez:

A.

zaniechanie stosowania we wzorcach umów kwestionowanych postanowień, w ten sposób, że:

1) powołane w pkt 1, 2 i 3 postanowienia zostaną usunięte i zastąpione nowym, w brzmieniu:

Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy: (...)

- *w przypadku, gdy po dokonaniu obmiaru powykonawczego Lokalu różnica powierzchni rzeczywistej Lokalu w stosunku do powierzchni projektowanej – określonej w niniejszej Umowie, będzie większa niż +/- 2% (dwa procent).*

Ponadto, Spółka zobowiązuje się do modyfikacji postanowienia dotyczącego wpływu zmiany powierzchni na cenę lokalu, wprowadzając postanowienie w brzmieniu:

Ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu zostanie podana w Umowie przenoszącej własność Lokalu i w protokole jego wydania, na podstawie obmiaru powykonawczego i znajdzie zastosowanie przy rozliczeniu ceny nabycia Lokalu. Strony postanawiają jednocześnie, iż:

- a) *w przypadku gdy powierzchnia Lokalu stwierdzona obmiarem powykonawczym będzie mniejsza aniżeli powierzchnia projektowana określona w niniejszej Umowie, Cena Lokalu zostanie odpowiednio zmniejszona o kwotę stanowiącą iloczyn Ceny 1 m² powierzchni Lokalu wskazanej w § ... ust. ... Umowy oraz różnicy powierzchni Lokalu; w takim przypadku Deweloper dokona zwrotu na rzecz Nabywcy odpowiedniej części należności wpłaconych przez Nabywcę tytułem zapłaty Ceny*

Lokalu lub też Nabywca zwolniony będzie od zapłaty na rzecz Dewelopera w/w części Ceny Lokalu;

- b) *w przypadku gdy powierzchnia Lokalu stwierdzona obmiarem powykonawczym będzie większa aniżeli powierzchnia projektowana określona w niniejszej Umowie, Cena Lokalu zostanie odpowiednio zwiększona o kwotę stanowiącą iloczyn Ceny 1 m² powierzchni Lokalu wskazanej w § ... ust. ... Umowy oraz różnicy powierzchni Lokalu; w takim przypadku Nabywca dokona dopłaty na rzecz Dewelopera odpowiedniej części Ceny Lokalu.*

O każdej zmianie powierzchni Lokalu, skutkującej zmianą Ceny Lokalu Deweloper poinformuje Nabywcę w formie pisemnej. Ostateczna Cena Lokalu uwzględniająca ewentualne zmiany, o których wyżej mowa określona zostanie w Umowie przenoszącej własność.

Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w każdym przypadku podwyższenia Ceny lokalu;

- 2) postanowienia powołane w pkt 4, 5, 6, 12,13, i 14 zostaną usunięte z wzorców umów;
3) powołane w pkt 7, 8 i 9 postanowienia zostaną zastąpione nowym, w brzmieniu:

Strony postanawiają, że wszelka korespondencja pomiędzy Stronami doręczana będzie na adresy podane przez Strony w niniejszej Umowie. O zmianach adresów do korespondencji Strony zobowiązują się wzajemnie niezwłocznie informować.

- 4) powołane w pkt 10 i 11 postanowienia zostaną zastąpione nowym, w brzmieniu:

Koszty zawarcia umowy przyrzeczonej, w tym koszty taksy notarialnej, należności publicznoprawne, a także koszty wpisu do księgi wieczystej ponosi Kupujący. Koszty wypisów umowy przyrzeczonej każda ze stron ponosi we własnym zakresie.

- 5) w powołanych w pkt 15 – 22 postanowieniach zostaną wykreślone zdania:

- Kupujący wyraża na powyższe swoją zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych*
- Nabywca wyraża na powyższe swoją zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości roszczeń z tym związanych (...).*
- Kupujący wyraża na powyższe swoją nieodwołalną zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych (...).*
- Strona kupująca wyraża na powyższe swoją nieodwołalną zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych (...).*
- Strona kupująca wyraża na powyższe swoją zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych.*

Ponadto, zapisy dotyczące prawa umieszczania na elewacji budynków szyldów i reklam związanych z prowadzoną w niektórych lokalach działalnością gospodarczą otrzymają następujące brzmienie:

Kupujący oświadcza, że zapoznał się z projektem Budynku (...) i jest mu wiadomym, iż (...):

- kaźdocześni właściciele lokali usługowych w budynku będą/są uprawnieni do umieszczania na parterze elewacji budynku, w części przylegającej bezpośrednio do ścian ich lokali, szyldów i reklam, na warunkach określonych przez Wspólnotę Mieszkaniową/Zarządcę nieruchomości wspólnej,*

- 6) postanowienia powołane w pkt 23 - 26 zostaną zastąpione nowym, w brzmieniu:

Sprzedawcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w przypadku:

- a) *opóźnienia Kupującego w zapłacie którejkolwiek z zaliczek, o których mowa w § ... ust. ..., przekraczającego 7 dni, pod warunkiem pisemnego zawiadomienia*

- Kupującego o zaistniałym opóźnieniu i bezskutecznym upływie dodatkowego, co najmniej 7-dniowego terminu, wskazanego do spełnienia zaległego świadczenia,*
- b) *opóźnienia większego niż 30 dni w dokonaniu przez Kupującego którejkolwiek z płatności określonych w Harmonogramach wpłat, o których mowa w § ... ust. ..., pod warunkiem pisemnego zawiadomienia Kupującego o zaistniałym opóźnieniu i bezskutecznym upływie dodatkowego, co najmniej 14-dniowego terminu, wskazanego do spełnienia zaległego świadczenia,*

- 7) w powołanych w pkt 27 i 28 postanowieniach zostaną wykreślone fragmenty o treści:
(...) *i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych*
(...).

oraz wprowadzenie w życie nowych, zmienionych wzorców umów **w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji;**

B.

przedłożenie **w terminie 6 (sześciu) miesięcy od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji** wszystkim konsumentom, z którymi umowy nadal obowiązują, aneksów do tych umów, uwzględniających wprowadzone we wzorcu zmiany.

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 INTER-BUD DEVELOPER Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie **obowiązek złożenia sprawozdania o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania w terminie 7 (siedmiu) miesięcy od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji**, przy czym sprawozdanie to powinno zawierać:

1. po 1 kopii umów zawartych w oparciu o poszczególne, uprzednio zakwestionowane w przedmiotowym postępowaniu, wzorce umów, a które zostały zmienione zgodnie z przyjętym w pkt I.A. sentencji niniejszej decyzji zobowiązaniem;
2. informację dotyczącą ilości umów zawartych w oparciu o kwestionowane wzorce, które obowiązywały w dniu otrzymania niniejszej decyzji;
3. informację dotyczącą ilości konsumentów, którym doręczono aneksy do umów uwzględniające wprowadzone we wzorcach umów zmiany wraz z kopiami dowodów nadania;
4. po 1 kopii aneksu do umów zawartych z konsumentami w oparciu o poszczególne, uprzednio zakwestionowane w przedmiotowym postępowaniu, wzorce umów, uwzględniających wprowadzone w tych wzorcach umów zmiany.

U z a s a d n i e n i e

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Krakowie (dalej „Prezes UOKiK”), przeprowadził postępowanie wyjaśniające mające na celu wstępne ustalenie, czy postanowienia umowne stosowane w obrocie konsumenckim przez INTER-BUD DEVELOPER Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (dalej „Spółka”) nie naruszają chronionych prawem interesów konsumentów.

Uwzględniając ustalenia poczynione w toku postępowania wyjaśniającego, postanowieniem nr RKR-256/2013 z dnia 15 listopada 2013 r. (karty nr 1-12 w aktach sprawy), Prezes UOKiK wszczął postępowanie przeciwko Spółce pod zarzutem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów opisanych w sentencji niniejszej decyzji.

Postanowieniem Nr RKR-264/2013 z dnia 20 listopada 2013 r. zaliczono w poczet przedmiotowego postępowania administracyjnego dowody uzyskane w uprzednio przeprowadzonym postępowaniu wyjaśniającym (karty nr 13-308 w aktach sprawy).

Odpowiadając na zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów Spółka, w pismach z dnia 05 grudnia 2013 r., (karty nr 310-320), z dnia 23 grudnia 2013 r. (karty nr 325-422) oraz ich uzupełnieniem z dnia z dnia 24 lutego 2014 r. (karta nr 425) i z dnia 05 marca 2014 r. (karta nr 427), uznając stanowisko Prezesa UOKiK, złożyła zobowiązanie do podjęcia działań zmierzających do usunięcia i zapobieżenia zarzucanym Spółce naruszeniom, poprzez zastosowanie w obrocie z konsumentami nowych wzorów umów, respektujących zastrzeżenia Prezesa UOKiK. Jednocześnie Spółka wniosła o wydanie decyzji zobowiązującej w trybie art. 28 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*.

Pismem z dnia 22 kwietnia 2014 r. Prezes UOKiK zawiadomił Spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz możliwości zapoznania się z aktami sprawy (karta nr 429), która z przysługującego prawa skorzystała w dniu 8 maja 2014 r.

Prezes UOKiK ustalił następujący stan faktyczny:

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000145782. Zakres prowadzonej przez nią działalności obejmuje m.in. realizację projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. W obrocie z udziałem konsumentów Spółka posługuje się następującymi wzorcami umów:

- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej – lokal garażowy nr.../S/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../B/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej nr.../S/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej nr.../S/2013;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej i udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2012 dla budynku B1;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej nr.../S/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej i udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2012 dla budynku B2, B3, B4;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2012 (komórka lokatorska);*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../B/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej - komórka lokatorska nr.../S/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej nr...;*
- *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji przy ul. Bobrzyńskiego 23A w Krakowie;*
- *Akt notarialny – Projekt - Umowa deweloperska dla inwestycji przy ul. Sarmackiej w Krakowie, stosowanym w okresie 29.04.2012 r. – 02.10.2012 r.;*
- *Akt notarialny – Projekt - Umowa deweloperska dla inwestycji przy ul. Sarmackiej w Krakowie, stosowanym w okresie 29.04.2012 r. – 02.11.2013 r.;*
- *Akt notarialny – umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokali oraz umowa przedwstępna sprzedaży;*
- *Akt notarialny – projekt – umowa deweloperska;*
- *Umowa rezerwacyjna Nr .../... .*

Umowy z konsumentami są zawierane w formie pisemnej. Doręczane klientom, w tym konsumentom, umowy są sporządzane przez Spółkę przed zawarciem umowy i zawierają

gotowe jednolite postanowienia. Oznacza to, iż Spółka stosuje w obrocie konsumenckim wzorce umów.

W wyniku analizy treści ww. wzorców zwrócono uwagę, iż zawierają postanowienia, które mogą być rozpatrywane pod kątem tożsamości z postanowieniami wpisanymi do rejestru klauzul niedozwolonych. Zastrzeżenia takie budzą postanowienia, przywołane wyżej w pkt I.1-28 sentencji niniejszej decyzji o następującej treści:

1.

Strony zgodnie postanawiają, że do obliczenia powierzchni użytkowej Lokalu zastosowana będzie norma PN-70/B-02365, a określona w ten sposób powierzchnia użytkowa Lokalu (po dokonaniu obmiaru powykonawczego) może się różnić nie więcej niż +/-2,5% od powierzchni określonej w niniejszej Umowie oraz że nie wpłynie to na jego cenę, tak więc Kupujący nie będzie zobowiązany do dopłaty, ani Sprzedawca do obniżenia ceny.

we wzorcu umowy pod nazwą *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej – lokal garażowy nr.../S/2012*;

2.

Strony zgodnie postanawiają, że do obliczenia powierzchni użytkowej Lokalu zastosowana będzie norma PN-70/B-02365, a określona w ten sposób powierzchnia użytkowa Lokalu (po dokonaniu obmiaru powykonawczego) może się różnić nie więcej niż +/-2,5% od powierzchni określonej w niniejszej Umowie oraz że nie wpłynie to na jego cenę, tak więc Nabywca nie będzie zobowiązany do dopłaty, ani Deweloper do obniżenia ceny.

we wzorcu umowy pod nazwą *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji przy ul. Bobrzyńskiego 23A w Krakowie*;

3.

Strony zgodnie postanawiają, że do obliczenia powierzchni użytkowej Lokalu zastosowana będzie norma PN-70/B-02365, a określona w ten sposób powierzchnia użytkowa Lokalu (po dokonaniu ostatecznego obmiaru powykonawczego) może się różnić nie więcej niż (+/-) 2,5% od powierzchni określonej w niniejszej umowie oraz że nie wpłynie to na jego cenę, tak więc Nabywca nie będzie zobowiązany do dopłaty, ani Deweloper do obniżenia ceny.

we wzorcach umów o nazwach:

- *Akt notarialny –Projekt - Umowa deweloperska dla inwestycji przy ul. Sarmackiej w Krakowie, stosowanym w okresie 29.04.2012 r. – 02.10.2012 r.;*
- *Akt notarialny – projekt – umowa deweloperska;*

4.

Termin zakończenia realizacji Budynku może ulec zmianie jedynie na skutek okoliczności zewnętrznych, na które Sprzedawca pomimo zachowania należytej staranności nie ma wpływu, w tym w szczególności wskutek:

- siły wyższej

- działań organów administracji państwowej i samorządowej oraz innych instytucji, od których zależy możliwość prowadzenia robót budowlanych.

we wzorcach umów o nazwach:

- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej – lokal garażowy nr.../S/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../B/2012;*

5.

Termin zakończenia prac budowlanych dotyczących Przedsięwzięcia deweloperskiego może ulec zmianie jedynie na skutek okoliczności zewnętrznych, za które Deweloper pomimo zachowania należytej staranności nie odpowiada, w tym na skutek siły wyższej.

we wzorcach umów o nazwach:

- *Akt notarialny – Umowa deweloperska dla inwestycji przy ul. Bobrzyńskiego 23A w Krakowie;*

- *Akt notarialny –Projekt - Umowa deweloperska* dla inwestycji przy ul. Sarmackiej w Krakowie, stosowanych w okresie 29.04.2012 r. - 02.11.2013 r.;
- *Akt notarialny – projekt – umowa deweloperska*;

6.

Strony oświadczają, że wszystkie postanowienia niniejszej Umowy zostały przez nie indywidualnie uzgodnione.

we wzorcach umów o nazwach:

- *Akt notarialny – Umowa deweloperska* dla inwestycji przy ul. Bobrzyńskiego 23A w Krakowie;
- *Akt notarialny –Projekt - Umowa deweloperska* dla inwestycji przy ul. Sarmackiej w Krakowie, stosowanych w okresie 29.04.2012 r. - 02.11.2013 r.;

7.

Strony ustalają, że zawiadomienia wysłane na adresy Stron podane w niniejszej Umowie uznaje się za skutecznie doręczone. Strony zobowiązują się jednocześnie do powiadamiania na piśmie o każdej zmianie swojego adresu. W przypadku nie dopełnienia tego obowiązku, korespondencja skierowana przez Stronę na adres wskazany w niniejszej Umowie lub ostatni wskazany adres, która nie zostanie odebrana z urzędu pocztowego w terminie 14 dni uważana będzie za doręczoną z upływem 14 dni od pierwszego awizowania.

we wzorcu umowy pod nazwą *Umowa przedwstępna sprzedaży udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../B/2012*;

8.

Strony zobowiązują się jednocześnie do powiadamiania na piśmie o każdej zmianie adresu z 14 dniowym wyprzedzeniem. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku, korespondencja skierowana przez stronę na adres wskazany w niniejszej umowie lub ostatni wskazany adres, która nie zostanie odebrana z urzędu pocztowego w terminie 14 dni uważana będzie za doręczoną z upływem 14 dni od pierwszego awizowania.

we wzorcu umowy pod nazwą *Akt notarialny – umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokali oraz umowa przedwstępna sprzedaży*;

9.

Strony ustalają, że zawiadomienia wysłane na adresy stron podane w niniejszej umowie uznaje się za skutecznie doręczone. Strony zobowiązują się jednocześnie do powiadamiania na piśmie o każdej zmianie adresu z 14 – dniowym wyprzedzeniem.

we wzorcu umowy pod nazwą *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży*;

10.

Wszelkie koszty zawarcia Umowy przenoszącej własność Lokalu, w tym koszty taksy notarialnej, wydatki publicznoprawne, a także koszty wpisu do księgi wieczystej ponosi Nabywca.

we wzorcach umów o nazwach:

- *Akt notarialny –Projekt - Umowa deweloperska* dla inwestycji przy ul. Sarmackiej w Krakowie, stosowanych w okresie 29.04.2012 r. – 02.11.2013 r.;
- *Akt notarialny – projekt – umowa deweloperska*;

11.

Wszelkie koszty zawarcia niniejszej Umowy oraz umowy przyrzeczonej (w formie aktu notarialnego), w tym wydatki publicznoprawne, a także koszty wpisu do księgi wieczystej ponosi Kupujący.

we wzorcach umowy o nazwach:

- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej nr.../S/2013*;

- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej i udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2012 dla budynku B1;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej nr.../S/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej i udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2012 dla budynku B2, B3, B4;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2012 (komórka lokatorska);*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej- komórka lokatorska nr.../S/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej – lokal garażowy nr.../S/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej i udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../B/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej nr...;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../B/2012;*

12.

Przeniesienie przez Nabywcę praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osobę trzecią wymaga uprzedniej pisemnej zgody Dewelopera.

we wzorcach umów pod nazwą:

- *Akt notarialny –Projekt - Umowa deweloperska dla inwestycji przy ul. Sarmackiej w Krakowie , stosowanych w okresie 29.04.2012 r. – 02.11.2013 r.;*
- *Akt notarialny – projekt – umowa deweloperska;*

13.

Przeniesienie praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osobę trzecią wymaga pisemnej zgody drugiej strony.

we wzorcach umów o nazwach:

- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej nr.../S/2013;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej i udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2012 dla budynku B1;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej nr.../S/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej i udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2012 dla budynku B2, B3, B4;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2012 (komórka lokatorska);*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej- komórka lokatorska nr.../S/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej – lokal garażowy nr.../S/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej i udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../B/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej nr...;*

14.

Przeniesienie przez Rezerwującego praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy wymaga uprzedniej pisemnej zgody Dewelopera.

we wzorcu umowy pod nazwą *Umowa rezerwacyjna Nr.../...;*

15.

Kupujący oświadcza, że zapoznał się z planem Budynku (...) i jest mu wiadomym, iż (...)

1. ***każdocześni właściciele lokali usługowych będą uprawnieni do nieodpłatnego umieszczenia na parterze elewacji budynku z funkcją usługową szyldów i reklam na warunkach określonych przez Sprzedawcę lub zarządcę nieruchomości wspólnej,***

Kupujący wyraża na powyższe swoją zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych.

we wzorcu umowy pod nazwą *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej nr.../S/2013;*

16.

Kupujący oświadcza, iż zapoznał się z planami Budynku (...) i wiadomym jest mu, iż:

b) każdorazowi właściciele lokali usługowych będą uprawnieni do nieodpłatnego umieszczenia na parterze elewacji budynku z funkcją usługową szyldów lub reklam na warunkach określonych przez Sprzedawcę lub zarządcę nieruchomości wspólnej,

Kupujący wyraża na powyższe swoją zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych.

we wzorcach umów o nazwach:

- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej i udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2012 dla budynku B1;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej – lokal garażowy nr.../S/2012;*

17.

Kupujący oświadcza, iż zapoznał się z planami Budynku (...) i wiadomym jest mu, iż:

b) każdorazowi właściciele lokali usługowych będą uprawnieni do nieodpłatnego umieszczenia na parterze elewacji budynku z funkcją usługową szyldów lub reklam na warunkach określonych przez Sprzedawcę lub zarządcę nieruchomości wspólnej,

Kupujący wyraża na powyższe swoją zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych.

we wzorcach umów o nazwach:

- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej nr.../S/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej i udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2012 dla budynku B2, B3, B4;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej- komórka lokatorska nr.../S/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej – lokal garażowy nr.../S/2012;*

18.

Nabywca oświadcza również, że wiadomym jej jest, że:

c) każdorazowi właściciele lokali biurowo-usługowo-handlowych będą uprawnieni do umieszczenia na elewacji (na poziomie parteru) oraz na dachu Budynku szyldów lub reklam, a w obrębie Nieruchomości również ekspozytorów (stojaków ekspozycyjnych), pylonów reklamowych i innej infrastruktury niezbędnej dla prowadzenia działalności gospodarczej w wyżej wymienionych lokalach – na warunkach określonych przez Dewelopera lub zarządcę nieruchomości wspólnej (...).

Nabywca wyraża na powyższe swoją zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości roszczeń z tym związanych (...)

we wzorcu umowy pod nazwą *Akt notarialny – projekt – umowa deweloperska;*

19.

Kupujący oświadcza, iż zapoznał się z opisanymi wyżej decyzjami zatwierdzającymi projekt budowlany (...) oraz wiadomym jest mu, że (...)

c) każdorazowi właściciele lokali biurowo-usługowo-handlowych będą uprawnieni do umieszczenia na elewacji (w poziomie parteru) oraz na dachu Budynku szyldów lub reklam na warunkach określonych pisemnie przez Sprzedawcę lub zarządcę nieruchomości wspólnej.

Kupujący wyraża na powyższe swoją nieodwołalną zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych (...).

we wzorcu umowy pod nazwą *Umowa przedwstępna sprzedaży udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../B/2012*;

20.

Kupujący oświadcza również, że wiadomym mu jest, że: (...)

c)każdocześni właściciele w/w lokali biurowo – usługowo – handlowych będą uprawnieni do umieszczenia na elewacji (w poziomie parteru) oraz na dachu Budynku szyldów lub reklam, a w obrębie Nieruchomości również ekspozytorów (stojaków ekspozycyjnych), dla potrzeb eksponowania swojej oferty handlowej (...) – na warunkach określonych przez Sprzedawcę lub zarządcę nieruchomości wspólnej.

Kupujący wyraża na powyższe swoją nieodwołalną zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych (...).

we wzorcach umów o nazwach:

- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej i udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../B/2012*;
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej nr...*;

21.

Strona kupująca oświadcza, iż zapoznana się z decyzjami zatwierdzającymi projekt budowlany (...) oraz wiadomym jest jej, iż: (...)

c) każdoczesni właściciele w/w lokali biurowo-usługowo-handlowych będą uprawnieni do umieszczenia na elewacji (w poziomie parteru) oraz na dachu budynku szyldów lub reklam, a w obrębie nieruchomości również ekspozytorów (stojaków ekspozycyjnych) dla potrzeb eksponowania swojej oferty handlowej (...) – na warunkach określonych pisemnie przez stronę sprzedającą lub zarządcę nieruchomości wspólnej.

Strona kupująca wyraża na powyższe swoją nieodwołalną zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych (...).

we wzorcu umowy pod nazwą *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży*;

22.

Strona kupująca oświadcza, iż wiadomym jest jej, że: (...)

b) każdoczesni właściciele lokali usługowych w budynku nr...przy ul...w Krakowie będą uprawnieni do nieodpłatnego umieszczenia na parterze elewacji budynku szyldów lub reklam na warunkach określonych przez stronę sprzedającą lub zarządcę nieruchomości wspólnej.

Strona kupująca wyraża na powyższe swoją zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych.

we wzorcu umowy pod nazwą *Akt notarialny – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowa sprzedaży*;

23.

Sprzedawcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w przypadku:

- a) opóźnienia Kupującego w zapłacie zaliczki, o której mowa w §..., przekraczającego 7 dni;**
- b) opóźnienia większego niż 30 dni w dokonaniu przez Kupującego którejkolwiek z płatności określonej w Harmonogramie wpłat, o którym mowa w §... (...).**

we wzorcach umów o nazwach:

- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej nr.../S/2013*;
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej nr.../S/2012*;
- *Umowa przedwstępna sprzedaży udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2012 (komórka lokatorska)*;

- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej- komórka lokatorska nr.../S/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej – lokal garażowy nr.../S/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej nr...;*

24.

Sprzedawcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w przypadku:

- a) opóźnienia Kupującego w zapłacie którejkolwiek z zaliczek, o których mowa w §5 ust.1, przekraczającego 7 dni;***
- b) opóźnienia większego niż 30 dni w dokonaniu przez Kupującego którejkolwiek z płatności określonych w Harmonogramach wpłat, o których mowa w §5 ust.2 (...).***

we wzorcach umów o nazwach:

- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej i udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2012 dla budynku B1;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej i udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2012 dla budynku B2, B3, B4;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej i udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../B/2012;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../B/2012;*

25.

Strona Sprzedająca może odstąpić od niniejszej umowy w przypadku:

- a) opóźnienia Strony Kupującej w zapłacie zaliczki na poczet ceny lokalu mieszkalnego oraz ceny lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne – garażu, o których mowa w ... , przekraczającego 14 dni,***
- b) opóźnienia większego niż 30 dni w dokonaniu przez Stronę Kupującą zapłaty pozostałej części ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz pozostałej części ceny sprzedaży lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne – garażu w kwotach i terminach określonych w harmonogramach stanowiących załączniki do niniejszej umowy (...).***

we wzorcu umowy pod nazwą *Akt notarialny – umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokali oraz umowa przedwstępna sprzedaży;*

26.

Strona sprzedająca może odstąpić od niniejszej umowy w przypadku:

- a) opóźnienia strony kupującej w zapłacie zaliczki, o której mowa w ust. ..., przekraczającego 7 dni;***
- b) opóźnienia większego niż 30 dni w dokonaniu przez stronę kupującą zapłaty pozostałej części ceny sprzedaży w kwotach i terminach określonych w niniejszej umowie i harmonogramie wpłat (...).***

we wzorcu umowy o nazwie *Akt notarialny – Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa przedwstępna sprzedaży;*

27.

Kupujący oświadczają, że wyraża zgodę, aby każdorazowym właścicielom pozostałych udziałów we współwłasności Garażu Wielostanowiskowego przysługiwały prawa wyłącznego korzystania z innych, przydzielonych im miejsc postojowych i komórek lokatorskich znajdujących się w obrębie tegoż Garażu i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych oraz nie podejmować żadnych działań naruszających, utrudniających lub uniemożliwiających korzystanie z powyższych praw.

we wzorcach umów o nazwach:

- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej i udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2012 dla budynku B1;*

- *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej i udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2012 dla budynku B2, B3, B4;*
- *Umowa przedwstępna sprzedaży udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2012 (komórka lokatorska);*

28.

Kupujący oświadczają, że wyraża zgodę, aby każdoczesnym właścicielom pozostałych udziałów we współwłasności Garażu Wielostanowiskowego przysługiwały prawa wyłącznego korzystania z innych, przydzielonych im miejsc postojowych (i komórek lokatorskich) znajdujących się w obrębie tegoż Garażu i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych oraz nie podejmować żadnych działań naruszających, utrudniających lub uniemożliwiających korzystanie z powyższych praw.

we wzorcu umowy o nazwie Umowa przedwstępna sprzedaży udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../B/2012.

W rejestrze postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone znajdują się następujące postanowienia:

pozycja nr 1540

"Strony zgodnie oświadczają, że: - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr... po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 niniejszej umowy nie będzie przekraczać 3%, przez co strony rozumieją zarówno zmniejszenie, jak i zwiększenie powierzchni, to cena za lokal mieszkalny określona w par. 3 pkt 1 lit. a) nie ulegnie zmianie, - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego, po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 nin. umowy będzie przekraczać 3% to cena za mieszkanie zostanie wyliczona jako stosunek ceny powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/, opisanego w par. 2 pkt 1 i powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/ po dokonany obmiarze."

(vide wyrok SOKiK z dnia 12 listopada 2007 r., sygn. akt XVII AmC 108/07);

pozycja nr 882

"Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od sprzedającego przeszkód spowodują odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu budowy kupującemu."

(vide wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r., sygn. akt XVII AmC 86/03);

pozycja nr 881

„Oświadczam, że zapoznałem się i wynegocjowałem treść niniejszej umowy”

(vide wyrok SOKiK z dnia 20 lipca 2006 r., sygn. akt XVII AmC 9/06);

pozycja nr 1500

„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."

(vide wyrok SOKiK z dnia 17 października 2006 r., sygn. akt XVII AmC 122/05);

pozycja nr 1601

„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."

(vide wyrok SOKiK z dnia 12 kwietnia 2007 r., sygn. akt XVII AmC 113/07);

pozycja nr 1207

„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”
(vide wyrok SOKiK z dnia 16 kwietnia 2007 r., sygn. akt XVII AmC 43/06);

pozycja nr 3365

„Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.) (§ 10 wzorca).”
(vide wyrok SOKiK z dnia 20 listopada 2011 r., sygn. akt XVII AmC 1333/10);

pozycja nr 4080

„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.”
(vide wyrok SOKiK z dnia 20 lipca 2012 r., sygn. akt XVII AmC 1002/12);

pozycja nr 3533

„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. 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.”

(vide wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt XVII AmC 2051/09);

pozycja nr 1375

„Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy.”

(vide wyrok SOKiK z dnia 28 stycznia 2008 r., sygn. akt XVII AmC 109/07);

pozycja nr 689

„Nieterminowe pokrywanie kosztów realizacji lokalu uprawnia Zbywcę – Generalnego Realizatora do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku oraz dokonania niezwłocznej dystrybucji lokalu na rzecz innego kontrahenta”

(vide wyrok SOKiK z dnia 23 września 2004 r., sygn. akt XVII AmC 51/03);

pozycja nr 4552

§ 6 ust. 2 - Kupujący udzielają Spółce pełnomocnictwa, pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży, do zawarcia w ich imieniu umowy o podział do korzystania z Garażu, przy czym w ramach powyższego umocowania Spółka będzie uprawniona do wskazania Kupującym, w drodze umowy o podział do korzystania z miejsca postojowego numer 289 oraz miejsca postojowego numer 290, na poziomie -I Garażu oraz do złożenia w ich imieniu w Umowie Sprzedaży oświadczenia, iż wyrażają oni zgodę na podział do korzystania z Garażu oraz na wskazywanie przez Spółkę kolejnym nabywcom lokali, w drodze umów z nabywcami udziałów w Garażu, konkretnie oznaczonych miejsc postojowych i boksów na jednoślady zgodnie z tymże sposobem korzystania i nie będą wnosić z tego tytułu do Spółki żadnych roszczeń, przy

czym Strony oświadczają również, iż wyrażają zgodę na ujawnienie w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Garażu tego podziału do korzystania.

(vide wyrok SOKiK z dnia 30 września 2011 r., sygn. akt XVII AmC 3876/10).

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

Pismem z dnia 05 grudnia 2013 r., uzupełnionym pismami z dnia 23 grudnia 2013 r., z dnia 24 lutego 2014 r. i z dnia 05 marca 2014 r., Spółka wyraziła chęć dostosowania stosowanych wzorców umownych zgodnie z zastrzeżeniami określonymi przez Prezesa UOKiK. Spółka przedstawiła swoje zobowiązanie do podjęcia działań mających na celu zapobieżenie naruszeniom *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, poprzez: zmianę wzorców umownych objętych zakresem niniejszego postępowania w ten sposób, że:

Ad 1-3

powołane w pkt 1, 2 i 3 postanowienia zostaną usunięte i zastąpione nowym, w brzmieniu:

Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy: (...)

- *w przypadku, gdy po dokonaniu obmiaru powykonawczego Lokalu różnica powierzchni rzeczywistej Lokalu w stosunku do powierzchni projektowanej – określonej w niniejszej Umowie, będzie większa niż +/- 2% (dwa procent).*

Ponadto, Spółka zobowiązuje się do modyfikacji postanowienia dotyczącego wpływu zmiany powierzchni na cenę lokalu, wprowadzając postanowienie w brzmieniu:

Ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu zostanie podana w Umowie przenoszącej własność Lokalu i w protokole jego wydania, na podstawie obmiaru powykonawczego i znajdzie zastosowanie przy rozliczeniu ceny nabycia Lokalu. Strony postanawiają jednocześnie, iż:

- a) *w przypadku gdy powierzchnia Lokalu stwierdzona obmiarem powykonawczym będzie mniejsza aniżeli powierzchnia projektowana określona w niniejszej Umowie, Cena Lokalu zostanie odpowiednio zmniejszona o kwotę stanowiącą iloczyn Ceny 1 m² powierzchni Lokalu wskazanej w § ... ust. ... Umowy oraz różnicy powierzchni Lokalu; w takim przypadku Deweloper dokona zwrotu na rzecz Nabywcy odpowiedniej części należności wpłaconych przez Nabywcę tytułem zapłaty Ceny Lokalu lub też Nabywca zwolniony będzie od zapłaty na rzecz Dewelopera w/w części Ceny Lokalu;*
- b) *w przypadku gdy powierzchnia Lokalu stwierdzona obmiarem powykonawczym będzie większa aniżeli powierzchnia projektowana określona w niniejszej Umowie, Cena Lokalu zostanie odpowiednio zwiększona o kwotę stanowiącą iloczyn Ceny 1 m² powierzchni Lokalu wskazanej w § ... ust. ... Umowy oraz różnicy powierzchni Lokalu; w takim przypadku Nabywca dokona dopłaty na rzecz Dewelopera odpowiedniej części Ceny Lokalu.*

O każdej zmianie powierzchni Lokalu, skutkującej zmianą Ceny Lokalu Deweloper poinformuje Nabywcę w formie pisemnej. Ostateczna Cena Lokalu uwzględniająca ewentualne zmiany, o których wyżej mowa określona zostanie w Umowie przenoszącej własność.

Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w każdym przypadku podwyższenia Ceny lokalu;

Ad 4-6 i 12-14

postanowienia powołane w pkt 4, 5, 6, 12,13, i 14 zostaną usunięte z wzorców umów;

Ad 7-9.

powołane w pkt 7, 8 i 9 postanowienia zostaną zastąpione nowym, w brzmieniu:

Strony postanawiają, że wszelka korespondencja pomiędzy Stronami doręczana będzie na adresy podane przez Strony w niniejszej Umowie. O zmianach adresów do korespondencji Strony zobowiązują się wzajemnie niezwłocznie informować.

Ad 10-11

powołane w pkt 10 i 11 postanowienia zostaną zastąpione nowym, w brzmieniu:

Koszty zawarcia umowy przyrzeczonej, w tym koszty taksy notarialnej, należności publicznoprawne, a także koszty wpisu do księgi wieczystej ponosi Kupujący. Koszty wypisów umowy przyrzeczonej każda ze stron ponosi we własnym zakresie.

Ad 15-22

w powołanych w pkt 15 – 22 postanowieniach zostaną wykreślone zdania:

- *Kupujący wyraża na powyższe swoją zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych*
- *Nabywca wyraża na powyższe swoją zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości roszczeń z tym związanych (...).*
- *Kupujący wyraża na powyższe swoją nieodwołalną zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych (...).*
- *Strona kupująca wyraża na powyższe swoją nieodwołalną zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych (...).*
- *Strona kupująca wyraża na powyższe swoją zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych.*

Ponadto, zapisy dotyczące prawa umieszczania na elewacji budynków szyldów i reklam związanych z prowadzoną w niektórych lokalach działalnością gospodarczą otrzymają następujące brzmienie:

Kupujący oświadcza, że zapoznał się z projektem Budynku (...) i jest mu wiadomym, iż (...):

- *każdocześni właściciele lokali usługowych w budynku będą/są uprawnieni do umieszczania na parterze elewacji budynku, w części przylegającej bezpośrednio do ścian ich lokali, szyldów i reklam, na warunkach określonych przez Wspólnotę Mieszkaniową/Zarządcę nieruchomości wspólnej,*

Ad 23-26

postanowienia powołane w pkt 23 - 26 zostaną zastąpione nowym, w brzmieniu:

Sprzedawcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w przypadku:

- d) *opóźnienia Kupującego w zapłacie którejkolwiek z zaliczek, o których mowa w § ... ust. ..., przekraczającego 7 dni, pod warunkiem pisemnego zawiadomienia Kupującego o zaistniałym opóźnieniu i bezskutecznym upływie dodatkowego, co najmniej 7-dniowego terminu, wskazanego do spełnienia zaległego świadczenia,*
- e) *opóźnienia większego niż 30 dni w dokonaniu przez Kupującego którejkolwiek z płatności określonych w Harmonogramach wpłat, o których mowa w § ... ust. ..., pod warunkiem pisemnego zawiadomienia Kupującego o zaistniałym opóźnieniu i bezskutecznym upływie dodatkowego, co najmniej 14-dniowego terminu, wskazanego do spełnienia zaległego świadczenia,*

Ad 27-28

w powołanych w pkt 27 i 28 postanowieniach zostaną wykreślone fragmenty o treści:

(...) i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych (...).

Na dowód powyższego Spółka przedłożyła projekty nowych wzorców umów uwzględniających planowane zmiany oraz zobowiązała się do ich wprowadzenia w życie w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji.

Jednocześnie Spółka zobowiązała się do przeprowadzenia procesu aneksowania umów zawartych w oparciu o kwestionowane wzorce w terminie sześciu miesięcy od daty doręczenia decyzji w przedmiotowej sprawie.

Ponadto Spółka przedstawiła wzorce umowy o nazwie:

- *Akt notarialny - Umowa Przedwstępna Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu oraz Umowa przedwstępna sprzedaży* – dla inwestycji przy ul. Bobrzyńskiego w Krakowie;
 - *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej i udziału w garażu wielostanowiskowym;*
 - *Umowa przedwstępna sprzedaży udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../B/2013;*
 - *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej i udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2013;*
 - *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej nr.../S/2013;*
 - *Umowa przedwstępna sprzedaży udziału w garażu wielostanowiskowym nr.../S/2013;*
 - *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej - komórka lokatorska nr.../S/2013;*
 - *Akt notarialny – umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokali oraz umowa przedwstępna sprzedaży;*
 - *Akt notarialny – Projekt - Umowa deweloperska;*
 - *Umowa rezerwacyjna;*
 - *Akt notarialny – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowa sprzedaży* – dla inwestycji przy ul. Sarmackiej w Krakowie;
 - *Akt notarialny – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowa sprzedaży* – dla inwestycji przy ul. Bobrzyńskiego w Krakowie;
- w wersji poprawionej, tj. ze zmienionymi bądź usuniętymi postanowieniami objętymi punktami 1– 28 postanowienia o wszczęciu postępowania w niniejszej sprawie. Ponadto Spółka poinformowała Prezesa UOKiK o liczbie umów, które będą wymagały aneksowania.

Mając powyższe na uwadze, Prezes UOKiK zważył, co następuje:

Interes publiczny.

Art. 1 ust. 1 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów* ogranicza zastosowanie jej przepisów wyłącznie do podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Warunkiem koniecznym do uruchomienia procedur i zastosowania instrumentów określonych w ustawie jest zatem, aby działania przedsiębiorców – którym zarzucono naruszenie jej przepisów – stanowiły potencjalne zagrożenie interesu publicznego, nie zaś jednostki lub grupy. Takie stanowisko konsekwentnie prezentuje Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dawniej Sąd Antymonopolowy). W wyroku z dnia 27 czerwca 2001 r. (sygn. akt XVII Ama 92/00) Sąd stwierdził, że „*Interes publiczny w postępowaniu administracyjnym nie jest pojęciem jednolitym i stałym. W każdej sprawie winien on być ustalony i konkretyzowany co do swych wymagań. Organ administracji – Prezes Urzędu winien być w toku postępowania i przy wydawaniu decyzji rzecznikiem tego interesu, albowiem wynika to z jego zadań w strukturze administracji publicznej – art. 7 k.p.a. Publiczny znaczy dotyczący ogółu, dotyczący ogółu a nie jednostki, czy też określonej grupy. A zatem podstawą do zastosowania przez Prezesa Urzędu przepisów ustawy antymonopolowej winno być uprzednie stwierdzenie, że został naruszony interes publicznoprawny, a nie interes prawny jednostki czy też grupy*”. Podobnie na temat interesu publicznego Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (SOKiK) wypowiedział w wielu innych wyrokach, np. z dnia 30 maja 2001 r. (sygn. akt XVII Ama 80/00), z dnia 4 lipca 2001 r. (sygn. akt XVII Ama 108/00), z dnia 6 lipca 2001 r. (sygn. akt XVII Ama 78/00).

W okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy Spółka prowadzi działalność deweloperską, stosując przy tym określone wzorce umów. Działania Spółki nie są ograniczone do określonych odbiorców lub ich grupy lecz dotyczą dotychczasowych oraz przyszłych klientów.

Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów, co oznacza, iż naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa UOKiK działań przewidzianych w *ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów*.

Punktem wyjścia do rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie jest ustalenie, czy działania Spółki mogły nosić znamiona praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, warunkiem wydania wskazanej w tym przepisie decyzji zobowiązującej, jest uprawdopodobnienie naruszenia zakazu, o jakim mowa w art. 24 tej ustawy. U podstaw wydania decyzji zobowiązującej leży uprawdopodobnienie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Ustawodawca uznał, że zamiast udowodnienia wystarczające jest uprawdopodobnienie w trakcie postępowania dowodowego stosowania jednej z praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Uprawdopodobnienie oznacza, że na korzyść strony postępowania (przedsiębiorcy) odstępuje się od udowodnienia określonych faktów na rzecz uprawdopodobnienia – na podstawie okoliczności sprawy, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania, że stosuje ona określoną w art. 24 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów* praktykę.

Analiza przepisu art. 28 ust. 1 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów* pozwala jednoznacznie stwierdzić, że Prezes UOKiK może wydać powyższą decyzję w sytuacji łącznego spełnienia dwóch przesłanek:

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

Art. 24 ust. 2 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów* stanowi, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów* w art. 24 ust. 1 zakazuje stosowania takich praktyk. Naruszenie tego przepisu następuje wówczas, gdy spełnione są łącznie następujące kryteria:

- działania przedsiębiorcy noszą znamiona bezprawności,
- działania te naruszają zbiorowe interesy konsumentów.

Przesłanka bezprawności

Odnosząc się do pierwszej z przesłanek art. 24 ust. 1 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów* tj. bezprawności działań przedsiębiorcy, stwierdzić należy, iż bezprawność rozumie się jako sprzeczność zachowania danego podmiotu z przepisami prawa oraz zasadami współżycia społecznego. Chodzi tu mianowicie o sprzeczność z szeroko rozumianym porządkiem prawnym, jako całością. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tzn. niezależnym od wystąpienia szkody, czy zaistnienia zamiaru po stronie podmiotu dopuszczającego się działań bezprawnych. Podkreślenia wymaga okoliczność, że przepisy ww. ustawy nie definiują pojęcia bezprawności działań przedsiębiorcy, na co zwrócił uwagę SOKiK w wyroku z dnia 23 czerwca 2006 r. (sygn. akt XVIII Ama 32/05), stwierdzając, iż art. 23a ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z 15 grudnia 2000 r. – którego odpowiednikiem w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów z dnia 16 lutego 2007 r. jest art. 24 ust. 2 – nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, lecz powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw, gdyż dopiero na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem.

W niniejszej sprawie postawiono Spółce zarzut stosowania we wzorcach umów niedozwolonych postanowień umownych.

Jak wyżej wskazano, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw, gdyż dopiero na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem. Niemniej, *ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów* w jednym przypadku wprost identyfikuje działanie przedsiębiorcy jako bezprawne – mianowicie, działanie polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK. Potwierdza to stanowisko SOKiK wyrażone w wyroku z dnia 25 marca 2004 r. (sygn. akt XVII Ama 51/03), w którym stwierdzono, że można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. Zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowy zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych stanowi wystarczającą przesłankę do stwierdzenia bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

Pokreślenia wymaga, iż wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej. Kontroli abstrakcyjnej wzorca jako takiego (art. 479³⁶ — 479⁴⁵ 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 SOKiK i wyłącznie do kompetencji tego Sądu należy uznanie postanowień wzorców umownych za niedozwolone. Art. 479⁴³ 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 postanowień wzorca umowy do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa UOKiK, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w ww. rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych, tj. stosowanych także przez innych przedsiębiorców. Zgodnie ze stanowiskiem SOKiK wyrażonym w wyroku z dnia 25 maja 2005 r. (sygn. akt XVII Ama 46/04), dla uznania, iż określona klauzula jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do rejestru klauzul niedozwolonych wystarczy stwierdzenie, że mieści się ona w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru i nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Czynnikiem przesądzającym o podobieństwie dwóch klauzul powinien być zatem zamiar, cel, jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame. Takie stanowisko zajął także Sąd Najwyższy, 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. 479⁴⁵ § 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 z art. 23a uokik [obecnie art. 24 – przyp. UOKiK] obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przedstawieniu 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

rejestrze godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a uokik 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 i 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.

Przedmiotem postępowania w tym zakresie jest uprawdopodobnienie, że zakwestionowane przez Prezesa UOKIK zapisy wzorców umów stosowanych przez Spółkę przy sprzedaży lokali, są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami SOKIK i wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Przesłanka naruszenia zbiorowych interesów konsumentów

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie definiuje pojęcia zbiorowych interesów konsumentów, stąd przy ustalaniu jego treści należy odwołać się do orzecznictwa sądowego. Pojęcie zbiorowych interesów konsumentów zostało szeroko omówione przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 kwietnia 2008 r. (sygn. akt III SK 27/07). W uzasadnieniu Sąd Najwyższy podał, iż gramatyczna wykładnia tego pojęcia prowadzi do wniosku, że chodzi o zachowanie przedsiębiorcy, które godzi w interesy grupy osób stanowiących określony zbiór. Rezultaty tej wykładni modyfikuje zastrzeżenie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma interesów indywidualnych. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że przy konstruowaniu pojęcia „zbiorowego interesu konsumentów” nie można opierać się tylko i wyłącznie na tym, czy oceniana praktyka przedsiębiorcy skierowana jest do „nieoznaczonego z góry kręgu podmiotów”. Wystarczające powinno być w jego ocenie 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. Sąd Najwyższy orzekł też, że „praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest (...) 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, że potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy”.

W rozważanym przypadku oceniane zachowania Spółki mogły oddziaływać lub mogą oddziaływać obecnie na zbiorowe interesy konsumentów w zakresie zarzutów opisanych w pkt I.1.- I.28. sentencji niniejszej decyzji, co powoduje, że spełnienie rozważanej przesłanki zostało w przedmiotowej sprawie uprawdopodobnione. Oceniane zachowania Spółki dotyczą szerokiego kręgu najsłabszych uczestników rynku, jakimi są konsumenci. Dotyczą one wszystkich tych osób, które zawarły ze Spółką umowy, jak i zagrażają interesom wszystkich jego potencjalnych kontrahentów, osób zapoznających się z ofertą sprzedaży lokali mieszkalnych oferowanych przez Spółkę. Tym samym nie ulega wątpliwości, że rozważane działania mogą godzić lub mogły godzić w zbiorowe interesy konsumentów.

Ad I.1. - I.3.

Jak wyżej wskazano, wzorce umów stosowane przez Spółkę zawierają postanowienia w brzmieniu:

„Strony zgodnie postanawiają, że do obliczenia powierzchni użytkowej Lokalu zastosowana będzie norma PN-70/B-02365, a określona w ten sposób powierzchnia użytkowa Lokalu (po dokonaniu obmiaru powykonawczego) może się różnić nie więcej niż +/-2,5% od powierzchni określonej w niniejszej Umowie oraz że nie wpłynie to na jego cenę, tak więc Kupujący nie będzie zobowiązany do dopłaty, ani Sprzedawca do obniżenia ceny.”

„Strony zgodnie postanawiają, że do obliczenia powierzchni użytkowej Lokalu zastosowana będzie norma PN-70/B-02365, a określona w ten sposób powierzchnia użytkowa Lokalu (po dokonaniu obmiaru powykonawczego) może się różnić nie więcej niż +/-2,5% od powierzchni określonej w niniejszej Umowie oraz że nie wpłynie to na jego cenę, tak więc Nabywca nie będzie zobowiązany do dopłaty, ani Deweloper do obniżenia ceny.”

„Strony zgodnie postanawiają, że do obliczenia powierzchni użytkowej Lokalu zastosowana będzie norma PN-70/B-02365, a określona w ten sposób powierzchnia użytkowa Lokalu (po dokonaniu ostatecznego obmiaru powykonawczego) może się różnić nie więcej niż (+/-) 2,5% od powierzchni określonej w niniejszej umowie oraz że nie wpłynie to na jego cenę, tak więc Nabywca nie będzie zobowiązany do dopłaty, ani Deweloper do obniżenia ceny.”

W opinii Prezesa UOKiK wskazane wyżej postanowienia mogą być rozpatrywane pod kątem tożsamości z treścią postanowienia wpisanego do rejestru niedozwolonych postanowień umownych **pod pozycją 1540**, w brzmieniu:

"Strony zgodnie oświadczają, że: - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr... po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 niniejszej umowy nie będzie przekraczać 3%, przez co strony rozumieją zarówno zmniejszenie, jak i zwiększenie powierzchni, to cena za lokal mieszkalny określona w par. 3 pkt 1 lit. a) nie ulegnie zmianie, - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego, po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 nin. umowy będzie przekraczać 3% to cena za mieszkanie zostanie wyliczona jako stosunek ceny powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/, opisanego w par. 2 pkt 1 i powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/ po dokonany obmiarze."

Stosowanie przez Spółkę klauzul o takiej treści obliuguje konsumenta do zaakceptowania faktu, że powierzchnia zakupionego lokalu jest inna od powierzchni przewidzianej w umowie. Jak wskazuje SOKiK: *„Różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną, a rzeczywistą mieszkania jest niczym nie uzasadniona ze względów technicznych. Pozwany powinien wywiązać się ze swojego zobowiązania i zrealizować inwestycję zgodnie z projektem”¹*. W ten sposób Spółka wykorzystuje swoją przewagę wobec konsumenta, gdyż może dojść do sytuacji, w której rzeczywista powierzchnia lokalu okaże się mniejsza niż określona w umowie a konsument zostanie zmuszony do zapłaty ceny większej niż obliczona w oparciu o rzeczywistą powierzchnię lokalu. Należy podkreślić, iż nieuzasadniony jest brak możliwości zmiany ceny w razie zmiany powierzchni mieszkania, gdyż taka okoliczność może prowadzić do niepożądanych, negatywnych szkód wobec konsumentów. Omawiane postanowienie jest sprzeczne z dobrymi obyczajami oraz narusza interesy konsumentów. Wykazywana tożsamość wskazanych wyżej klauzul przejawia się przede wszystkim w braku możliwości zmiany ceny w razie, gdy rzeczywista powierzchnia lokalu okaże się inna niż określona w umowie. Zauważyć również należy, iż w przypadku wzrostu ceny konsument powinien mieć prawo do odstąpienia od umowy.

Podsumowując, należy uznać, iż kwestionowane postanowienia mogą być tożsame z ww. klauzulą wpisaną do rejestru niedozwolonych postanowień.

Ad I.4. i I.5.

W przedmiotowym postępowaniu Prezes UOKiK zakwestionował również postanowienia w brzmieniu:

„Termin zakończenia realizacji Budynku może ulec zmianie jedynie na skutek okoliczności zewnętrznych, na które Sprzedawca pomimo zachowania należytej staranności nie ma wpływu, w tym w szczególności wskutek:

- siły wyższej

¹ Por. wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 12 listopada 2007 roku (sygn. akt: XVII AmC 108/07).

- *działań organów administracji państwowej i samorządowej oraz innych instytucji, od których zależy możliwość prowadzenia robót budowlanych.*"

„Termin zakończenia prac budowlanych dotyczących Przedsięwzięcia deweloperskiego może ulec zmianie jedynie na skutek okoliczności zewnętrznych, za które Deweloper pomimo zachowania należytej staranności nie odpowiada, w tym na skutek siły wyższej.”

Postanowienia w powyższym brzmieniu mogą być rozpatrywane pod kątem tożsamości z treścią postanowienia wpisanego do rejestru niedozwolonych postanowień umownych **pod pozycją 882**, w brzmieniu:

"Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od sprzedającego przeszkód spowodują odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu budowy kupującemu."

W ocenie Prezesa UOKiK powyższy zapis zmierza do istotnego ograniczenia odpowiedzialności względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. W ten sposób Spółka przenosi ryzyko gospodarcze na konsumenta (np. w przypadku problemów z uzyskaniem decyzji właściwego organu administracyjnego), przez co przesunięcie terminu naraża konsumenta na koszty, niedogodności związane z przesunięciem cyklu zaplanowanych robót, konieczność poszukiwania nowych wykonawców, bądź zmianę terminów rozpoczęcia robót. Ponadto należy zauważyć, iż z brzmienia tego postanowienia wynika brak odpowiedzialności Spółki niezależnie od przyczyn (np. dotyczących zmian w prawie budowlanym, czy też z powodu nieterminowego złożenia wniosku przez Spółkę) opóźnienia w wydaniu decyzji administracyjnej, czy też zaświadczenia. Taki zapis nie jest, więc wyrazem rzetelnego i uczciwego traktowania konsumenta jako partnera umowy, który winien być w sposób zrozumiały i przejrzysty poinformowany o przysługujących mu uprawnieniach, gdyż naraża konsumenta na błędne przekonanie o braku podstaw do dochodzenia odszkodowania².

Ad I. 6.

Budzącym wątpliwości jest również postanowienie w brzmieniu:

„Strony oświadczają, że wszystkie postanowienia niniejszej Umowy zostały przez nie indywidualnie uzgodnione.”

Postanowienie w powyższym brzmieniu może być rozpatrywane pod kątem tożsamości z treścią postanowienia wpisanego do rejestru niedozwolonych postanowień umownych **pod pozycją 881**, w brzmieniu:

„Oświadczam, że zapoznałem się i wynegocjowałem treść niniejszej umowy”

Postanowienie o tej treści może wprowadzać konsumenta w błąd. Powoduje ono bowiem powstanie po jego stronie bezzasadnego przeświadczenia, iż na skutek jego przeczytania (wzorca umowy) i podpisania traci on prawo do dochodzenia swoich praw wynikających ze stosowania przez pozwaną prawem zakazanych postanowień umownych. Przeciętny konsument nie ma świadomości, iż aby umowa była indywidualnie wynegocjowana koniecznym jest, aby miał on realny wpływ na treść każdego z postanowień, jak również, iż przysługuje mu uprawnienie do wytoczenia powództwa o uznanie wzorca umownego za niedozwolone. Skoro Spółka usiłuje umownie ograniczyć owe uprawnienia konsumenta poprzez celowe wprowadzenie go w błąd co do ich nieistnienia uznać należy, że zakwestionowane postanowienie umowne jest postanowieniem niedozwolonym.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy uznać, że prawdopodobnym jest występowanie tożsamości porównywanych postanowień.

Ad I.7., I.8 i I.9.

Wzorce umów stosowane przez Spółkę zawierają również postanowienia w brzmieniu:

„Strony ustalają, że zawiadomienia wysłane na adresy Stron podane w niniejszej Umowie uznaje się za skutecznie doręczone. Strony zobowiązują się jednocześnie do powiadamiania

² Por. wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 28 grudnia 2007 roku (sygn. akt: XVII AmC 98/07).

na piśmie o każdej zmianie swojego adresu. W przypadku nie dopełnienia tego obowiązku, korespondencja skierowana przez Stronę na adres wskazany w niniejszej Umowie lub ostatni wskazany adres, która nie zostanie odebrana z urzędu pocztowego w terminie 14 dni uważana będzie za doręczoną z upływem 14 dni od pierwszego awizowania."

„Strony zobowiązują się jednocześnie do powiadamiania na piśmie o każdej zmianie adresu z 14 dniowym wyprzedzeniem. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku, korespondencja skierowana przez stronę na adres wskazany w niniejszej umowie lub ostatni wskazany adres, która nie zostanie odebrana z urzędu pocztowego w terminie 14 dni uważana będzie za doręczoną z upływem 14 dni od pierwszego awizowania."

„Strony ustalają, że zawiadomienia wysłane na adresy stron podane w niniejszej umowie uznaje się za skutecznie doręczone. Strony zobowiązują się jednocześnie do powiadamiania na piśmie o każdej zmianie adresu z 14 – dniowym wyprzedzeniem."

Postanowienia w powyższym brzmieniu mogą być rozpatrywane pod kątem tożsamości z treścią postanowień wpisanych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych:

pod pozycją nr 1207, w brzmieniu:

„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"

pod pozycją nr 1500, w brzmieniu:

„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."

pod pozycją nr 1601, w brzmieniu:

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."

Art. 385³ pkt 9 k.c. uznaje za niedozwolone postanowienie, które przyznaje kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. W kwestionowanych postanowieniach Spółka zastrzegła, że wysyłanie zawiadomień, w tym także oświadczeń woli, na znany adres konsumenta będzie równoznaczne z ich doręczeniem konsumentowi. Oznacza to, iż tylko Spółka – jako twórca wzorca umowy – de facto decyduje o skuteczności doręczeń i wynikających z nich skutków prawnych. Takie działanie narusza standardy prawne wynikające z przepisów kodeksu cywilnego oraz obowiązujących w obrocie dobrych obyczajów. 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. W tym stanie rzeczy należy uznać, że stosowanie analizowanych postanowień może naruszać interesy konsumentów, umożliwiając Spółce działanie w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto może być rozpatrywane jako tożsame – mimo niewielkich

różnic semantycznych - z postanowieniami wpisanymi do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego. Uwzględniając powyższe należy uznać za uprawdopodobnione, iż zakwestionowane postanowienia są tożsame z powołanym wyżej postanowieniami wpisanymi do Rejestru pod nr 1207, 1500 i 1601, mimo pewnych odmienności wynikających z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotów porównywanych klauzul.

Ad I.10 i I.11.

Prezes UOKiK zakwestionował również postanowienia w brzmieniu:

„Wszelkie koszty zawarcia Umowy przenoszącej własność Lokalu, w tym koszty taksy notarialnej, wydatki publicznoprawne, a także koszty wpisu do księgi wieczystej ponosi Nabywca.”

„Wszelkie koszty zawarcia niniejszej Umowy oraz umowy przyrzeczonej (w formie aktu notarialnego), w tym wydatki publicznoprawne, a także koszty wpisu do księgi wieczystej ponosi Kupujący.”

Postanowienia w powyższym brzmieniu mogą być rozpatrywane pod kątem tożsamości z treścią postanowienia wpisanego do rejestru niedozwolonych postanowień umownych **pod pozycją nr 3365**, w brzmieniu:

„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).”

Przy zawieraniu umowy w formie aktu notarialnego, czy to deweloperskiej, czy też przenoszącej własność mieszkania, konieczne jest pokrycie tzw. opłat notarialnych. W skład tych opłat wchodzi m.in. koszty taksy notarialnej, podatku VAT, opłaty za wpis w księdze wieczystej oraz wypisy aktu notarialnego. Postanowienia, które umożliwiają deweloperowi po zawarciu umowy w formie aktu notarialnego otrzymanie jej wypisu bez ponoszenia kosztów z tym związanych, powodują przerzucenie tych kosztów na konsumenta (koszt wydania wypisu aktu notarialnego to wydatek około 200-300 zł w zależności od objętości aktu notarialnego). Postanowienia tego rodzaju, przerzucające na konsumenta obowiązek pokrycia kosztów wypisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Spółki kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy.

Konkludując, treść wyżej przywołanych postanowień może mieścić się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru.

Ad I.12-I.14.

W przedmiotowym postępowaniu zakwestionowane również zostały postanowienia w brzmieniu:

„Przeniesienie przez Nabywcę praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osobę trzecią wymaga uprzedniej pisemnej zgody Dewelopera.” (pkt 12 sentencji niniejszej decyzji);

„Przeniesienie praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osobę trzecią wymaga pisemnej zgody drugiej strony.” (pkt 13 sentencji niniejszej decyzji);

„Przeniesienie przez Rezerwującego praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy wymaga uprzedniej pisemnej zgody Dewelopera.” (pkt 14 sentencji niniejszej decyzji).

Postanowienia w powyższym brzmieniu mogą być rozpatrywane pod kątem tożsamości z treścią postanowienia wpisanego do rejestru niedozwolonych postanowień umownych **pod pozycją nr 4080**, w brzmieniu:

„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.”

Na podstawie wskazanego wyżej postanowienia możliwość przeniesienia przez konsumenta praw lub obowiązków wynikających z umowy na inną osobę została uzależniona od zgody Spółki. W wyroku z dnia 20 lipca 2012 r. (sygn. akt AmC 1022/12) SOKiK przywołał inny wyrok z dnia 17 października 2006 roku (sygn. akt: XVII AmC 122/05), w którym Sąd

orzekł, że 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, kwestionowane postanowienie *de facto* pozbawia konsumenta uprawnienia do dokonania przelewu wierzytelności. Okoliczność, iż kwestionowane postanowienie jest dopuszczalne w świetle art. 509 § 1 k.c. nie zmienia jego oceny jako niedozwolonego postanowienia umownego, należy bowiem pamiętać, że 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 nie podlegającym negocjacom wzorca umownego, zastosowanie kwestionowanego postanowienia uznać należy za działanie sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumenta. Z uwagi na powyższe, należy uznać, iż ww. postanowienia mogą być tożsame z klauzulą wpisaną do rejestru niedozwolonych postanowień.

Ad I.15.-I.22.

Prezes UOKiK zakwestionował również postanowienia w brzmieniu:

„Kupujący oświadcza, że zapoznał się z planem Budynku (...) i jest mu wiadomym, iż (...)

1. każdocześni właściciele lokali usługowych będą uprawnieni do nieodpłatnego umieszczenia na parterze elewacji budynku z funkcją usługową szyldów i reklam na warunkach określonych przez Sprzedawcę lub zarządcę nieruchomości wspólnej,

Kupujący wyraża na powyższe swoją zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych.”

„Kupujący oświadcza, iż zapoznał się z planami Budynku (...) i wiadomym jest mu, iż:

b) każdocześni właściciele lokali usługowych będą uprawnieni do nieodpłatnego umieszczenia na parterze elewacji budynku z funkcją usługową szyldów lub reklam na warunkach określonych przez Sprzedawcę lub zarządcę nieruchomości wspólnej,

Kupujący wyraża na powyższe swoją zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych.”

„Kupujący oświadcza, iż zapoznał się z planami Budynku (...) i wiadomym jest mu, iż:

b) każdocześni właściciele lokali usługowych będą uprawnieni do nieodpłatnego umieszczenia na parterze elewacji budynku z funkcją usługową szyldów lub reklam na warunkach określonych przez Sprzedawcę lub zarządcę nieruchomości wspólnej,

Kupujący wyraża na powyższe swoją zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych.”

„Nabywca oświadcza również, że wiadomym jej jest, że:.

c) każdocześni właściciele lokali biurowo-usługowo-handlowych będą uprawnieni do umieszczenia na elewacji (na poziomie parteru) oraz na dachu Budynku szyldów lub reklam, a w obrębie Nieruchomości również ekspozytorów (stojaków ekspozycyjnych), pylonów reklamowych i innej infrastruktury niezbędnej dla prowadzenia działalności gospodarczej w wyżej wymienionych lokalach – na warunkach określonych przez Dewelopera lub zarządcę nieruchomości wspólnej (...).

Nabywca wyraża na powyższe swoją zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości roszczeń z tym związanych (...).”

„Kupujący oświadcza, iż zapoznał się z opisanymi wyżej decyzjami zatwierdzającymi projekt budowlany (...) oraz wiadomym jest mu, że (...)

c) każdocześni właściciele lokali biurowo-usługowo-handlowych będą uprawnieni do umieszczenia na elewacji (w poziomie parteru) oraz na dachu Budynku szyldów lub reklam na warunkach określonych pisemnie przez Sprzedawcę lub zarządcę nieruchomości wspólnej.

Kupujący wyraża na powyższe swoją nieodwołalną zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych (...).”

„Kupujący oświadcza również, że wiadomym mu jest, że: (...)

c) każdorazem właściciele w/w lokali biurowo – usługowo – handlowych będą uprawnieni do umieszczenia na elewacji (w poziomie parteru) oraz na dachu Budynku szyldów lub reklam, a w obrębie Nieruchomości również ekspozytorów (stojaków ekspozycyjnych), dla potrzeb eksponowania swojej oferty handlowej (...) – na warunkach określonych przez Sprzedawcę lub zarządcę nieruchomości wspólnej.

Kupujący wyraża na powyższe swoją nieodwołalną zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych (...).”

„Strona kupująca oświadcza, iż zapoznana się z decyzjami zatwierdzającymi projekt budowlany (...) oraz wiadomym jest jej, iż: (...)

c) każdorazem właściciele w/w lokali biurowo-usługowo-handlowych będą uprawnieni do umieszczenia na elewacji (w poziomie parteru) oraz na dachu budynku szyldów lub reklam, a w obrębie nieruchomości również ekspozytorów (stojaków ekspozycyjnych) dla potrzeb eksponowania swojej oferty handlowej (...) – na warunkach określonych pisemnie przez stronę sprzedającą lub zarządcę nieruchomości wspólnej.

Strona kupująca wyraża na powyższe swoją nieodwołalną zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych (...).”

„Strona kupująca oświadcza, iż wiadomym jest jej, że: (...)

b) każdorazem właściciele lokali usługowych w budynku nr...przy ul...w Krakowie będą uprawnieni do nieodpłatnego umieszczenia na parterze elewacji budynku szyldów lub reklam na warunkach określonych przez stronę sprzedającą lub zarządcę nieruchomości wspólnej.

Strona kupująca wyraża na powyższe swoją zgodę i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych.”

Postanowienia w powyższym brzmieniu mogą być rozpatrywane pod kątem tożsamości z treścią postanowienia wpisanego do rejestru niedozwolonych postanowień umownych **pod pozycją nr 3533**, w brzmieniu:

„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. 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.”

Analizując przesłankę **bezprawności** kwestionowanego zachowania Spółki należy wskazać, iż w wyroku z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09) Sąd stwierdził, że „(...) przedmiotowe postanowienie uniemożliwia konsumentom będącym właścicielami lokali wykonywanie praw właścicielskich wynikających z przepisów ustawy o własności lokali. Konsumentom zostaje z góry narzucony sposób zagospodarowania tej części nieruchomości i rezygnację z ewentualnych zysków powstałych z tytułu eksploatacji, bez prawa podejmowania decyzji w tym względzie”.

Kwestionowane postanowienia dają 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. W ocenie Prezesa UOKiK, postanowienia stosowane przez Spółkę i ww. klauzulę wpisaną do rejestru postanowień

wzorców umowy uznanych za niedozwolone, należy uznać za tożsame, pomimo istniejących różnic w sformułowaniu postanowień. Różnice te nie mają znaczenia dla treści przedmiotowych klauzul, nie wpływają bowiem na cel, jakiemu mają służyć przedmiotowe klauzule, pozwalające przedsiębiorcom na ograniczenie praw właścicieli do dysponowania częścią wspólną nieruchomości. Uprawdopodobniono zatem, że Spółka stosuje postanowienia wzorców umownych uznane za niedozwolone.

Ad I.23-I.26.

W przedmiotowym postępowaniu Prezes UOKiK zakwestionował również postanowienia w brzmieniu:

„Sprzedawcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w przypadku:

- a) opóźnienia Kupującego w zapłacie zaliczki, o której mowa w §..., przekraczającego 7 dni;*
- b) opóźnienia większego niż 30 dni w dokonaniu przez Kupującego którejkolwiek z płatności określonej w Harmonogramie wpłat, o którym mowa w §... (...).”*

„Sprzedawcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w przypadku:

- a) opóźnienia Kupującego w zapłacie którejkolwiek z zaliczek, o których mowa w §5 ust.1, przekraczającego 7 dni;*
- b) opóźnienia większego niż 30 dni w dokonaniu przez Kupującego którejkolwiek z płatności określonych w Harmonogramach wpłat, o których mowa w §5 ust.2 (...).”*

„Strona Sprzedająca może odstąpić od niniejszej umowy w przypadku:

- a) opóźnienia Strony Kupującej w zapłacie zaliczki na poczet ceny lokalu mieszkalnego oraz ceny lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne – garażu, o których mowa w ... , przekraczającego 14 dni,*
- b) opóźnienia większego niż 30 dni w dokonaniu przez Stronę Kupującą zapłaty pozostałej części ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz pozostałej części ceny sprzedaży lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne – garażu w kwotach i terminach określonych w harmonogramach stanowiących załączniki do niniejszej umowy (...).”*

„Strona sprzedająca może odstąpić od niniejszej umowy w przypadku:

- a) opóźnienia strony kupującej w zapłacie zaliczki, o której mowa w ust. ..., przekraczającego 7 dni;*
- b) opóźnienia większego niż 30 dni w dokonaniu przez stronę kupującą zapłaty pozostałej części ceny sprzedaży w kwotach i terminach określonych w niniejszej umowie i harmonogramie wpłat (...).”*

Postanowienia w powyższym brzmieniu mogą być rozpatrywane pod kątem tożsamości z treścią postanowień wpisanych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych:

pod pozycją nr 689, w brzmieniu:

„Nieterminowe pokrywanie kosztów realizacji lokalu uprawnia Zbywcę – Generalnego Realizatora do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku oraz dokonania niezwłocznej dystrybucji lokalu na rzecz innego kontrahenta”;

pod pozycją nr 1375, w brzmieniu:

"Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy."

Wskazane wyżej postanowienia stosowane przez Spółkę przyznają jej uprawnienie do odstąpienia od umowy ze skutkiem natychmiastowym bez uprzedniego wyznaczenia konsumentowi dodatkowego terminu do wykonania przez niego obowiązku zapłaty raty ceny, czy też zaliczki. Omawiane klauzule stoją w sprzeczności z art. 491 k.c., którego treść

powinna być uwzględniona przy konstruowaniu przez stronę sprzedającą wzorca przedwstępnej umowy sprzedaży (będącej umową wzajemną)³. Nieuwzględnienie przez przedsiębiorcę w ramach zawieranych umów, treści przepisów prawa dotyczących tego rodzaju umów w tym znaczeniu, że proponowane warunki realizacji świadczenia są mniej korzystne niż rozwiązania wynikające z tych przepisów, nawet jeżeli nie są to przepisy bezwzględnie obowiązujące, należy uznać za działanie sprzeczne z dobrymi obyczajami⁴. Z tego względu niewyznaczenie w kwestionowanych zapisach konsumentowi, będącemu w zwłoce w wykonaniu ciężącego na nim obowiązku dodatkowego, terminu do jego spełnienia stanowi naruszenie klauzuli generalnej wskazanej w art. 385¹ § 1 *Kodeksu cywilnego*. Niniejsze okoliczności mogą wskazywać na tożsamość klauzul powołanych w punktach I.23. - I.26. z wpisanymi do rejestru pod nr 689 i 1375.

Ad I.27 i I.28.

Prezes UOKiK zakwestionował również postanowienia w brzmieniu:

„Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę, aby każdoczesnym właścicielom pozostałych udziałów we współwłasności Garażu Wielostanowiskowego przysługiwały prawa wyłącznego korzystania z innych, przydzielonych im miejsc postojowych i komórek lokatorskich znajdujących się w obrębie tegoż Garażu i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych oraz nie podejmować żadnych działań naruszających, utrudniających lub uniemożliwiających korzystanie z powyższych praw.”

„Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę, aby każdoczesnym właścicielom pozostałych udziałów we współwłasności Garażu Wielostanowiskowego przysługiwały prawa wyłącznego korzystania z innych, przydzielonych im miejsc postojowych (i komórek lokatorskich) znajdujących się w obrębie tegoż Garażu i zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych oraz nie podejmować żadnych działań naruszających, utrudniających lub uniemożliwiających korzystanie z powyższych praw.”

Postanowienia w powyższym brzmieniu mogą być rozpatrywane pod kątem tożsamości z treścią postanowienia wpisanego do rejestru niedozwolonych postanowień umownych **pod pozycją nr 4552**, w brzmieniu:

„§ 6 ust. 2 - Kupujący udzielają Spółce pełnomocnictwa, pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży, do zawarcia w ich imieniu umowy o podział do korzystania z Garażu, przy czym w ramach powyższego umocowania Spółka będzie uprawniona do wskazania Kupującym, w drodze umowy o podział do korzystania z miejsca postojowego numer 289 oraz miejsca postojowego numer 290, na poziomie -I Garażu oraz do złożenia w ich imieniu w Umowie Sprzedaży oświadczenia, iż wyrażają oni zgodę na podział do korzystania z Garażu oraz na wskazywanie przez Spółkę kolejnym nabywcom lokali, w drodze umów z nabywcami udziałów w Garażu, konkretnie oznaczonych miejsc postojowych i boksów na jednoślady zgodnie z tymże sposobem korzystania i nie będą wnosić z tego tytułu do Spółki żadnych roszczeń, przy czym Strony oświadczają również, iż wyrażają zgodę na ujawnienie w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Garażu tego podziału do korzystania.”

Wyżej wskazane postanowienia zobowiązują konsumenta do wyrażenia zgody dotyczącej wykorzystania części nieruchomości wspólnej (garażu wielostanowiskowego). Ponadto, zobowiązują konsumenta do nie podnoszenia w tym zakresie w przyszłości jakichkolwiek roszczeń. Udzielenie zgody o tak szerokim i niedoprecyzowanym zakresie, przy jednoczesnym zobligowaniu konsumenta do rezygnacji z prawa do wnoszenia jakichkolwiek roszczeń pozbawia *de facto* konsumenta jakiegokolwiek wpływu na przyszłe działania dewelopera dotyczące miejsc postojowych i komórek lokatorskich w garażu wielostanowiskowym.

³ Por.: wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 28 stycznia 2008 roku (sygn. akt: XVII AmC 109/07).

⁴ Por.: wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 listopada 2005 roku (sygn. akt: VI ACa 177/2005).

Uwzględniając powyższe należy uznać za uprawdopodobnione, iż zakwestionowane postanowienia są tożsame z wyżej powołanymi postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, mimo pewnych odmienności wynikających z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotów porównywanych klauzul. Wobec tego, za uprawdopodobnione należy również uznać w przedmiotowej sprawie naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*.

Zobowiązanie przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, warunkiem wydania wskazanej w tym przepisie decyzji, jest – oprócz uprawdopodobnienia naruszenia zakazu, o jakim mowa w art. 24 tej ustawy – zobowiązanie się przez przedsiębiorcę do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom. W ocenie Prezesa UOKiK w rozpoznawanej sprawie warunek powyższy został spełniony. Spółka będąca stroną niniejszego postępowania złożyła w jego toku zobowiązanie, o jakim mowa w pkt I.A.-B. sentencji niniejszej decyzji oraz na stronach 19-21. Uczyniła to w pierwszym piśmie skierowanym do Prezesa UOKiK w tej sprawie, a doprecyzowała je w kolejnych. Złożone przez Spółkę zobowiązanie, jako precyzyjne, kompletne i adekwatne, mogło zostać przyjęte, albowiem daje podstawy do uznania, że zarzucane Spółce naruszenia zostaną wyeliminowane.

Jak wyżej wskazano treść zobowiązania przyjętego przez Spółkę przedstawiono w punkcie I.A.-B. sentencji niniejszej decyzji na stronach 7-9 oraz na stronach 19-21. W ocenie Prezesa UOKiK przedstawione przez Spółkę rozwiązania pozwolą wyeliminować z rynku zarzucane jej praktyki, o których mowa w punktach **I.1.-I.28.** sentencji niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, w decyzji, o której mowa w ust. 1, Prezes UOKiK może określić termin wykonania zobowiązań. W tym zakresie uznaje się za zasadne **nałożenie na Spółkę obowiązku wykonania złożonego zobowiązania:**

- w zakresie wprowadzenia w życie nowych, zmienionych wzorców umów - **w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji;**
- w zakresie przedłożenia wszystkim konsumentom, z którymi umowy nadal obowiązują, aneksów do tych umów, uwzględniających wprowadzone we wzorcach zmiany – **w terminie sześciu miesięcy od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.**

Za przyjęciem takich terminów przemawia w szczególności rodzaj zarzucanych Spółce naruszeń i związany z tym nakład pracy jaki jest konieczny do zrealizowania celów postępowania.

Uwzględniając powyższe, orzeczono jak w pkt. I sentencji decyzji.

Ad II

Zgodnie z art. 28 ust. 3 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, w decyzji, o której mowa w art. 28 ust. 1, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie **informacji o stopniu realizacji zobowiązań**. Samo zobowiązanie przedsiębiorcy do wykonania bądź zaniechania określonych działań nie będzie mieć

praktycznego znaczenia bez jednoczesnego nałożenia ww. obowiązku. Wykonanie zobowiązań musi podlegać sprawdzeniu przez Prezesa UOKiK⁵.

Prezes UOKiK uwzględnił, iż sprawozdanie przedkładane Prezesowi UOKiK w powyższym zakresie wymaga odpowiedniego czasu.

Mając powyższe na uwadze, Prezes UOKiK uznał, iż sprawozdanie Spółki z wykonania zobowiązania, winno być złożone w terminie siedmiu miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

W tym zakresie nałożono na Spółkę obowiązek złożenia sprawozdania o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania w terminie siedmiu miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, przy czym sprawozdanie to powinno zawierać:

1. po 1 kopii umów zawartych w oparciu o poszczególne, uprzednio zakwestionowane w przedmiotowym postępowaniu, wzorce umów, a które zostały zmienione zgodnie z przyjętym w pkt I.A. sentencji niniejszej decyzji zobowiązaniem;
2. informację dotyczącą ilości umów zawartych w oparciu o kwestionowane wzorce, które obowiązywały w dniu otrzymania niniejszej decyzji;
3. informację dotyczącą ilości konsumentów, którym doręczono aneksy do umów uwzględniające wprowadzone we wzorcach umów zmiany wraz z kopiami dowodów nadania;
4. po 1 kopii aneksu do umów zawartych z konsumentami w oparciu o poszczególne, uprzednio zakwestionowane w przedmiotowym postępowaniu, wzorce umów, uwzględniających wprowadzone w tych wzorcach umów zmiany.

W ocenie Prezesa UOKiK, tak ustalony termin, uwzględniając zakres informacji objętych ww. sprawozdaniem i czasochłonność jego przygotowania, jest w pełni wystarczający dla wykonania przez Spółkę czynności objętych zobowiązaniem.

Mając na uwadze powyższe, orzeka się jak w pkt II sentencji decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów* w związku z art. 479²⁸ § 2 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 – Delegatury UOKiK w Krakowie, 31 – 011 Kraków, Pl. Szczepański 5.

z upoważnienia Prezesa
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

Otrzymują:

1. INTER-BUD DEVELOPER Sp. z o.o.
ul. Czerwone Maki 65
30-392 Kraków
2. RKR a/a.

⁵ K. Kohutek, M. Sieradzka: Komentarz do art. 28 ustawy z dnia 16.02.2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, [w:] K. Kohutek, M. Sieradzka, *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz, LEX, 2008.*