



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA w ŁODZI**
ul. Piotrkowska 120
90-006 Łódź
tel. (42) 636 36 89, fax (42) 636 07 12
e'mail: lodz@uokik.gov.pl

RŁO- 61-30(13)/13/AB

Łódź, dnia 8 lipca 2014 r.

DECYZJA Nr RŁO 12/2014

- I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 5 i 6 tej ustawy po przeprowadzeniu postępowania w sprawie podejrzenia stosowania przez „REALTY POLSKA” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

po uprawdopodobnieniu stosowania przez „REALTY POLSKA” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi:

- 1) praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 powołanej na wstępie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu w umowach deweloperskich zawieranych w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: „*W przypadku opóźnienia w zapłacie którejkolwiek z rat ceny lokalu oraz miejsca parkingowego w stosunku do terminów zapłaty rat wynikających z „Harmonogramu płatności ceny lokalu oraz miejsca parkingowego” stanowiącego Załącznik Nr 9 do Umowy deweloperskiej, wynoszącego co najmniej 30 (słownie: trzydzieści) dni w stosunku do terminu płatności raty, Deweloper uprawniony będzie do wyznaczenia Klientowi dodatkowego terminu na zapłatę zaległej raty wraz z odsetkami za zwłokę, nie krótszego niż 14 (słownie: czternaście) dni od potwierdzonej daty doręczenia wezwania, a w przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Deweloper uprawniony będzie do odstąpienia od Umowy deweloperskiej (...)*”, które jest sprzeczne z art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377);

- 2) praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 powołanej na wstępie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu w umowach deweloperskich zawieranych w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: *„W przypadku odstąpienia przez Dewelopera od umowy deweloperskiej w sytuacji opisanej w §6.5 niniejszej umowy Deweloper uprawniony będzie do dochodzenia zapłaty przez Klienta kary umownej w kwocie stanowiącej 20 (słownie: dwadzieścia) % łącznej kwoty netto ceny lokalu (...)”*, które jest sprzeczne z art. 483 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 121);
- 3) praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 powołanej na wstępie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa rezerwacyjna” postanowienia o treści: *„Spory wynikłe na tle niniejszej umowy rozstrzygać będą każdorazowo właściwe rzeczowo sądy powszechne, miejsca realizacji niniejszej umowy, którym to miejscem, stosownie do przepisu art. 34 Kodeksu postępowania cywilnego, jest miasto Łódź.”*, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 101, ze zm.);
- 4) praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 powołanej na wstępie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: *„Umowa przyrzeczona zostanie sporządzona przez notariusza wskazanego przez Dewelopera, przy czym koszt czynności notarialnych oraz opłat wieczystoksięgowych ponosić będzie Klient”*, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 101, ze zm.);
- 5) praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 powołanej na wstępie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu we wzorcach umowy pod nazwą „Przedwstępna umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego i udziału w odrębnej własności lokalu niemieszkalnego” postanowienia o treści: *„Koszty zawarcia niniejszych umów ponoszą Kupujący”*, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 101, ze zm.);
- 6) praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 powołanej na wstępie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą „Przedwstępna umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego i udziału w odrębnej własności lokalu niemieszkalnego” postanowienia o treści: *„Spółka może odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niespełnienia przez Kupujących świadczenia pieniężnego (zapłaty ceny) w terminie określonym w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, o ile od uzgodnionego terminu zapłaty ceny, lub którejkolwiek z rat ceny upłynęło 7 (siedem) dni kalendarzowych.”*, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 101, ze zm.)

i przyjęciu zobowiązania „REALTY POLSKA” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi, do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom poprzez:

- dokonanie zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: *„W przypadku opóźnienia w zapłacie którejkolwiek z rat ceny lokalu oraz miejsca parkingowego w stosunku do terminów zapłaty rat wynikających z „Harmonogramu płatności ceny lokalu oraz miejsca parkingowego” stanowiącego Załącznik Nr 9 do Umowy deweloperskiej, wynoszącego co najmniej 30 (słownie: trzydzieści) dni w stosunku do terminu płatności raty, Deweloper uprawniony będzie do wyznaczenia Klientowi dodatkowego terminu na zapłatę zaległej raty wraz z odsetkami za zwłokę, nie krótszego niż 14 (słownie: czternaście) dni od potwierdzonej daty doręczenia wezwania, a w przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Deweloper uprawniony będzie do odstąpienia od Umowy deweloperskiej (...)”* w ten sposób, że w treści postanowienia zostanie zmieniony dodatkowy termin wyznaczony konsumentowi na zapłatę zaległej raty wraz z odsetkami z 14 dni na 30 dni;
- dokonanie zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: *„W przypadku odstąpienia przez Dewelopera od umowy deweloperskiej w sytuacji opisanej w §6.5 niniejszej umowy Deweloper uprawniony będzie do dochodzenia zapłaty przez Klienta kary umownej w kwocie stanowiącej 20 (słownie: dwadzieścia) % łącznej kwoty netto ceny lokalu (...)”* poprzez jego usunięcie;
- dokonanie zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa rezerwacyjna” postanowień o treści: *„Spory wynikłe na tle niniejszej umowy rozstrzygać będą każdorazowo właściwe rzeczowo sądy powszechne, miejsca realizacji niniejszej umowy, którym to miejscem, stosownie do przepisu art. 34 Kodeksu postępowania cywilnego, jest miasto Łódź.”* poprzez jego usunięcie;
- dokonanie zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowień o treści: *„Umowa przyrzeczona zostanie sporządzona przez notariusza wskazanego przez Dewelopera, przy czym koszt czynności notarialnych oraz opłat wieczystoksięgowych ponosić będzie Klient”* poprzez jego usunięcie;
- dokonanie zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Przedwstępna umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego i udziału w odrębnej własności lokalu niemieszkalnego” postanowienia o treści: *„Koszty zawarcia niniejszych umów ponoszą Kupujący”* poprzez jego usunięcie;
- dokonanie zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Przedwstępna umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego i udziału w odrębnej własności lokalu niemieszkalnego” postanowienia o treści: *„Spółka może odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niespełnienia przez Kupujących świadczenia pieniężnego (zapłaty ceny) w terminie określonym w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, o ile od uzgodnionego terminu zapłaty ceny, lub którejkolwiek z rat ceny upłynęło 7 (siedem) dni kalendarzowych.”* poprzez dodanie do jego treści: *„Spółka może skorzystać z uprawnienia do odstąpienia od umowy dopiero po upływie dodatkowego terminu 30 dni wyznaczonego pisemnie Kupującym na zapłatę zaległego świadczenia pieniężnego. Wezwanie do zapłaty musi zawierać ostrzeżenie, iż brak zapłaty w dodatkowym terminie da uprawnienie Spółce do odstąpienia od umowy.”*

nakłada się na „REALTY POLSKA” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi, obowiązek wykonania przyjętego zobowiązania poprzez:

- wprowadzenie zmian w wyżej określonym zakresie we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa deweloperska”, „Umowa rezerwacyjna”, „Przedwstępna umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego i udziału w odrębnej własności lokalu niemieszkalnego” zgodnie z przyjętym zobowiązaniem **w terminie 14 dni (czternastu dni) od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.**

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 5 i 6 tej ustawy

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

nakłada się na „REALTY POLSKA” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi, obowiązek złożenia informacji o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania w terminie 30 dni (trzydziestu dni) od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, zawierającej:

- nowe wzorce umowy pod nazwą „Umowa deweloperska”, „Umowa rezerwacyjna”, „Przedwstępna umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego i udziału w odrębnej własności lokalu niemieszkalnego”, uwzględniające zmiany wynikające ze złożonego zobowiązania,
- kopie pierwszej i dwóch kolejnych umów zawartych w oparciu o nowe wzorce umowy pod nazwą „Umowa deweloperska”, „Umowa rezerwacyjna”, „Przedwstępna umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego i udziału w odrębnej własności lokalu niemieszkalnego”, zawierające zmiany wynikające z przyjętego zobowiązania, o ile takie umowy zostaną zawarte.

Uzasadnienie

W toku postępowania wyjaśniającego (syg. akt RŁO-405-19/13) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – zwany dalej: „Prezesem Urzędu” – ustalił, że „REALTY POLSKA” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi – zwana dalej: „REALTY POLSKA” lub „Spółka” zakończyła realizację inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w Łodzi składającej się z budynku wielorodzinnego, 10 i 8 - kondygnacyjnego. W trakcie realizacji inwestycji deweloperskiej, tj. do dnia 28 listopada 2012 r. Spółka posługiwała się wzorcami umów pod nazwą „Umowa deweloperska”. Po ukończeniu inwestycji Spółka zawierała umowy w oparciu o wzorce umów pod nazwą „Umowa rezerwacyjna” oraz „Przedwstępna umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego i udziału w odrębnej własności lokalu niemieszkalnego”.

Analiza przekazanych wzorców umów wykazała, iż każdy z nich zawiera postanowienia, które mogą zostać uznane za tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone – zwanego dalej: „Rejestrem” – o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 101 ze zm.) – zwanej dalej: „k.p.c.”. Ponadto analiza wykazała, że wzorce umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” zawierają postanowienia, których treść stoi w sprzeczności z art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) – zwanej dalej: „ustawą o ochronie praw nabywcy” oraz postanowienia, których treść stoi w sprzeczności z art. 483 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 121) – zwanej dalej: „k.c.”.

W związku z powyższym Prezes Urzędu uznał, iż istnieją podstawy do postawienia REALTY POLSKA zarzutu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 oraz art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) - zwanej dalej: „ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów”.

W dniu 25 listopada 2013 r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu, Postanowieniem Nr 1/61-30/13 (dowód: karty Nr 1-3), postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez REALTY POLSKA praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 polegających na stosowaniu postanowień sprzecznych z art. 29 ust. 4 ustawy o ochronie praw nabywcy i postanowień sprzecznych z art. 483 § 1 k.c. oraz art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru, o czym zawiadomił Spółkę (dowód: karty Nr 4-5).

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania REALTY POLSKA w piśmie z dnia 12 grudnia 2013 r. (dowód: karty Nr 182 – 186) wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji na podstawie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, składając zobowiązanie do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom wskazanym przez Prezesa Urzędu poprzez:

- dokonanie zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: *„W przypadku opóźnienia w zapłacie którejkolwiek z rat ceny lokalu oraz miejsca parkingowego w stosunku do terminów zapłaty rat wynikających z „Harmonogramu płatności ceny lokalu oraz miejsca parkingowego” stanowiącego Załącznik Nr 9 do Umowy deweloperskiej, wynoszącego co najmniej 30 (słownie: trzydzieści) dni w stosunku do terminu płatności raty, Deweloper uprawniony będzie do wyznaczenia Klientowi dodatkowego terminu na zapłatę zaległej raty wraz z odsetkami za zwłokę, nie krótszego niż 14 (słownie: czternaście) dni od potwierdzonej daty doręczenia wezwania, a w przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Deweloper uprawniony będzie do odstąpienia od Umowy deweloperskiej (...)”* w ten sposób, że w treści postanowienia zostanie zmieniony dodatkowy termin wyznaczony konsumentowi na zapłatę zaległej raty wraz z odsetkami z 14 dni na 30 dni;
- dokonanie zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: *„W przypadku odstąpienia przez Dewelopera od umowy deweloperskiej w sytuacji opisanej w §6.5 niniejszej umowy Deweloper uprawniony będzie do dochodzenia zapłaty przez Klienta kary umownej w kwocie stanowiącej 20 (słownie: dwadzieścia) % łącznej kwoty netto ceny lokalu (...)”* poprzez jego usunięcie;
- dokonanie zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa rezerwacyjna” postanowień o treści: *„Spory wynikłe na tle niniejszej umowy rozstrzygać będą każdorazowo właściwe rzeczowo sądy powszechne, miejsca realizacji niniejszej umowy, którym to miejscem, stosownie do przepisu art. 34 Kodeksu postępowania cywilnego, jest miasto Łódź.”* poprzez jego usunięcie;
- dokonanie zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowień o treści: *„Umowa przyrzeczona zostanie sporządzona przez notariusza wskazanego przez Dewelopera, przy czym koszt czynności notarialnych oraz opłat wieczystoksięgowych ponosić będzie Klient”* poprzez jego usunięcie;
- dokonanie zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Przedwstępna umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego i udziału w odrębnej własności lokalu niemieszkalnego” postanowienia o treści: *„Koszty zawarcia niniejszych umów ponoszą Kupujący”* poprzez jego usunięcie;

– dokonanie zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Przedwstępna umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego i udziału w odrębnej własności lokalu niemieszkalnego” postanowienia o treści: „Spółka może odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niespełnienia przez Kupujących świadczenia pieniężnego (zapłaty ceny) w terminie określonym w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, o ile od uzgodnionego terminu zapłaty ceny, lub którejkolwiek z rat ceny upłynęło 7 (siedem) dni kalendarzowych.” poprzez dodanie do jego treści: „Spółka może skorzystać z uprawnienia do odstąpienia od umowy dopiero po upływie dodatkowego terminu 30 dni wyznaczonego pisemnie Kupującym na zapłatę zaległego świadczenia pieniężnego. Wezwanie do zapłaty musi zawierać ostrzeżenie, iż brak zapłaty w dodatkowym terminie da uprawnienie Spółce do odstąpienia od umowy.” (dowód: karty Nr 182-184).

W piśmie z dnia 5 lutego 2014 r. Spółka wskazała, że ze względu na fakt, że wszystkie umowy zawarte w oparciu o wzorce umów zostały zrealizowane (klienci będący stronami tych umów zawarli umowy ustanowienia własności lokalu) zobowiązanie dotyczy tylko wzorców umowy (dowód: karta Nr 243).

Pismem z dnia 22 maja 2014 r. Prezes Urzędu zawiadomił REALTY POLSKA o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w przedmiotowym postępowaniu oraz o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy (dowód: karty Nr 248-249).

Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

REALTY POLSKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest przedsiębiorcą wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000276848. Przedmiotem działalności REALTY POLSKA są m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości (dowód: karty Nr 15-20).

REALTY POLSKA w roku 2012 zakończyła realizację inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w Łodzi składającej się z budynku wielorodzinnego, 10 i 8 - kondygnacyjnego. W trakcie realizacji inwestycji deweloperskiej, tj. do dnia 28 listopada 2012 r. Spółka posługiwała się wzorcami umów pod nazwą „Umowa deweloperska”. Po ukończeniu inwestycji Spółka zawierała umowy w oparciu o wzorce umów pod nazwą „Umowa rezerwacyjna” oraz „Przedwstępna umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego i udziału w odrębnej własności lokalu niemieszkalnego” (dowód: karty Nr 8 – 10).

We wzorcach umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” w § 6.5 REALTY POLSKA zamieściła postanowienie o treści: „*W przypadku opóźnienia w zapłacie którejkolwiek z rat ceny lokalu oraz miejsca parkingowego w stosunku do terminów zapłaty rat wynikających z „Harmonogramu płatności ceny lokalu oraz miejsca parkingowego” stanowiącego Załącznik Nr 9 do Umowy deweloperskiej, wynoszącego co najmniej 30 (słownie: trzydzieści) dni w stosunku do terminu płatności raty, Deweloper uprawniony będzie do wyznaczenia Klientowi dodatkowego terminu na zapłatę zaległej raty wraz z odsetkami za zwłokę, nie krótszego niż 14 (słownie: czternaście) dni od potwierdzonej daty doręczenia wezwania, a w przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Deweloper uprawniony będzie do odstąpienia od Umowy deweloperskiej (...)*” (dowód: karty Nr 40 i 58).

Art. 29 ust. 4 ustawy o ochronie praw nabywcy wskazuje, że deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w

terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

We wzorcach umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” w § 6.6 REALTY POLSKA zamieściła postanowienie o treści: *„W przypadku odstąpienia przez Dewelopera od umowy deweloperskiej w sytuacji opisanej w §6.5 niniejszej umowy Deweloper uprawniony będzie do dochodzenia zapłaty przez Klienta kary umownej w kwocie stanowiącej 20 (słownie: dwadzieścia) % łącznej kwoty netto ceny lokalu (...)”* (dowód: karty Nr 40 i 58).

Art. 483 § 1 k.c. wskazuje, że można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna).

We wzorcach umowy pod nazwą „Umowa rezerwacyjna” w § 7.3 REALTY POLSKA zamieściła postanowienie o treści: *„Spory wynikłe na tle niniejszej umowy rozstrzygać będą każdorazowo właściwe rzeczowo sądy powszechne, miejsca realizacji niniejszej umowy, którym to miejscem, stosownie do przepisu art. 34 Kodeksu postępowania cywilnego, jest miasto Łódź.”* (dowód: karty Nr 24 i 29).

Do Rejestru w dniu 12 marca 2008 r. pod numerem 1357 zostało wpisane postanowienie o treści: *„Sądem właściwym do rozpoznania sporów mogących wyniknąć z niniejszej Umowy jest właściwy z uwagi na miejsce wykonania umowy Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieście właściwość ta dotyczy również postępowania o nadanie klauzuli wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu”,* uznane za niedozwolone przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 22 grudnia 2004 r., sygn. akt XVII AmC 130/03.

Do Rejestru w dniu 29 października 2012 r. pod numerem 3909 zostało wpisane postanowienie o treści: *„Wszelkie spory wynikłe z niniejszej umowy, Strony deklarują rozwiązywać polubownie. Przy braku porozumienia w kwestii polubownego rozstrzygnięcia sporu, sprawy rozpatrywane będą przez sąd powszechny w Krakowie właściwy dla miejsca wykonania umowy”,* uznane za niedozwolone przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 18 czerwca 2012 r., sygn. akt XVII AmC 271/11.

We wzorcach umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” w § 8.3 REALTY POLSKA zamieściła postanowienie o treści: *„Umowa przyrzeczona zostanie sporządzona przez notariusza wskazanego przez Dewelopera, przy czym koszt czynności notarialnych oraz opłat wieczystoksięgowych ponosić będzie Klient”* (dowód: karty Nr 44 i 62), zaś w § 6.3 wzorców umowy pod nazwą „Przedwstępna umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego i udziału w odrębnej własności lokalu niemieszkalnego” postanowienia o treści: *„Koszty zawarcia niniejszych umów ponoszą Kupujący”* (dowód: karty Nr 81 i 93).

Do Rejestru w dniu 6 lipca 2012 r. pod numerem 3365 zostało wpisane postanowienie o treści: *„Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.)”,* uznane za niedozwolone przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 20 października 2011 r., sygn. akt XVII AmC 1333/10.

We wzorcach umowy pod nazwą „Przedwstępna umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego i udziału w odrębnej własności lokalu niemieszkalnego” w § 7.1 REALTY POLSKA zamieściła postanowienie o treści: *„Spółka może odstąpić od niniejszej umowy*

w przypadku niespełnienia przez Kupujących świadczenia pieniężnego (zapłaty ceny) w terminie określonym w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, o ile od uzgodnionego terminu zapłaty ceny, lub którejkolwiek z rat ceny upłynęło 7 (siedem) dni kalendarzowych.” (dowód: karty Nr 81 i 93).

Do Rejestru w dniu 15 kwietnia 2008 r. pod numerem 1375 zostało wpisane postanowienie o treści: „Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia mniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) cen 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.”, uznane za niedozwolone przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 28 stycznia 2008 r., sygn. akt XVII AmC 109/07.

Do Rejestru w dniu 22 lipca 2008 r. pod numerem 1471 zostało wpisane postanowienie o treści: „Activ Investment może odstąpić ze skutkiem natychmiastowym, bez wyznaczania dodatkowego terminu i bez odrębnego wezwania do zapłaty, od niniejszej Umowy i tym samym nie przystąpić do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego w przypadku, gdy Kupujący opóźni się: a) powyżej 30 (trzydziestu) dni z wpłatą którejkolwiek z rat określonych w par. 2 ust. 3 b), c), d), e), f), g) lub; b) powyżej 30 (trzydziestu) dni z wpłatą odsetek określonych w par. 2 ust 9”, uznane za niedozwolone przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 20 maja 2008 r., sygn. akt XVII AmC 107/07.

REALTY POLSKA zobowiązała się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom zbiorowych interesów konsumentów poprzez:

- dokonanie zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: „W przypadku opóźnienia w zapłacie którejkolwiek z rat ceny lokalu oraz miejsca parkingowego w stosunku do terminów zapłaty rat wynikających z „Harmonogramu płatności ceny lokalu oraz miejsca parkingowego” stanowiącego Załącznik Nr 9 do Umowy deweloperskiej, wynoszącego co najmniej 30 (słownie: trzydzieści) dni w stosunku do terminu płatności raty, Deweloper uprawniony będzie do wyznaczenia Klientowi dodatkowego terminu na zapłatę zaległej raty wraz z odsetkami za zwłokę, nie krótszego niż 14 (słownie: czternaście) dni od potwierdzonej daty doręczenia wezwania, a w przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Deweloper uprawniony będzie do odstąpienia od Umowy deweloperskiej (...)” w ten sposób, że w treści postanowienia zostanie zmieniony dodatkowy termin wyznaczony konsumentowi na zapłatę zaległej raty wraz z odsetkami z 14 dni na 30 dni;
- dokonanie zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: „W przypadku odstąpienia przez Dewelopera od umowy deweloperskiej w sytuacji opisanej w §6.5 niniejszej umowy Deweloper uprawniony będzie do dochodzenia zapłaty przez Klienta kary umownej w kwocie stanowiącej 20 (słownie: dwadzieścia) % łącznej kwoty netto ceny lokalu (...)” poprzez jego usunięcie;
- dokonanie zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa rezerwacyjna” postanowień o treści: „Spory wynikłe na tle niniejszej umowy rozstrzygać będą każdorazowo właściwe rzeczowo sądy powszechne, miejsca realizacji niniejszej umowy, którym to miejscem, stosownie do przepisu art. 34 Kodeksu postępowania cywilnego, jest miasto Łódź.” poprzez jego usunięcie;
- dokonanie zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowień o treści: „Umowa przyrzeczona zostanie sporządzona przez notariusza wskazanego przez Dewelopera, przy czym koszt czynności notarialnych oraz opłat wieczystoksięgowych ponosić będzie Klient” poprzez jego usunięcie;

- dokonanie zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Przedwstępna umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego i udziału w odrębnej własności lokalu niemieszkalnego” postanowienia o treści: „Koszty zawarcia niniejszych umów ponoszą Kupujący” poprzez jego usunięcie;
- dokonanie zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Przedwstępna umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego i udziału w odrębnej własności lokalu niemieszkalnego” postanowienia o treści: „Spółka może odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niespełnienia przez Kupujących świadczenia pieniężnego (zapłaty ceny) w terminie określonym w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, o ile od uzgodnionego terminu zapłaty ceny, lub którejkolwiek z rat ceny upłynęło 7 (siedem) dni kalendarzowych.” poprzez dodanie do jego treści: „Spółka może skorzystać z uprawnienia do odstąpienia od umowy dopiero po upływie dodatkowego terminu 30 dni wyznaczonego pisemnie Kupującym na zapłatę zaległego świadczenia pieniężnego. Wezwanie do zapłaty musi zawierać ostrzeżenie, iż brak zapłaty w dodatkowym terminie da uprawnienie Spółce do odstąpienia od umowy.” (dowód: karty Nr 182-184).

W piśmie z dnia 5 lutego 2014 r. Spółka wskazała, że ze względu na fakt, że wszystkie umowy zawarte w oparciu o wzorce umów zostały zrealizowane (klienci będący stronami tych umów zawarli umowy ustanowienia własności lokalu) zobowiązanie dotyczy tylko wzorców umowy (dowód: karta Nr 243).

Pismem z dnia 22 maja 2014 r. Prezes Urzędu zawiadomił REALTY POLSKA o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w przedmiotowym postępowaniu oraz o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy (dowód: karty Nr 248-249).

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Podstawą do rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Stwierdzenie, że to nastąpiło pozwala na realizację celu tej ustawy, wskazanego w art. 1 ust. 1, którym jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad 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 interesu jednostki lub grupy. Ustawa, w odniesieniu do przedsiębiorców chroni wobec tego konkurencję, a w odniesieniu do konsumentów ich interesy, jako zjawiska o charakterze instytucjonalnym.

Zdaniem Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami REALTY POLSKA. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów. Innymi słowy, naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa Urzędu działań przewidzianych w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w toku postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1 tej ustawy, lub innych informacji będących

podstawą wszczęcia postępowania, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 tej ustawy, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań. W decyzji tej, jak wynika z art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

Przytoczony powyżej przepis jako przesłanki warunkujące możliwość wydania decyzji wskazuje: uprawdopodobnienie, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz zobowiązanie się przedsiębiorcy, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom.

W niniejszym postępowaniu wymaga zatem rozważenia, czy zaistniały wskazane warunki w odniesieniu do działania i zobowiązania REALTY POLSKA, a ponadto, czy w przypadku ich wystąpienia uzasadnione jest przyjęcie zobowiązania strony postępowania i wydanie przez Prezesa Urzędu decyzji w oparciu o ww. przepis.

Ad I. sentencji niniejszej decyzji

W przedmiotowym postępowaniu Prezes Urzędu postawił zarzut stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz zarzut stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegających na stosowaniu postanowienia sprzecznego z art. 29 ust. 4 ustawy o ochronie praw nabywcy oraz postanowienia sprzecznego z art. 483 § 1 k.c.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do art. 24 ust. 2 tej ustawy, przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności:

- stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru,
- naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji,
- nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji.

Dla uprawdopodobnienia stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów konieczne jest każdorazowo uprawdopodobnienie kumulatywnego spełnienia trzech przesłanek:

- 1) kwestionowane działanie jest działaniem przedsiębiorcy,
- 2) działanie to jest bezprawne,
- 3) działanie przedsiębiorcy godzi w zbiorowy interes konsumentów.

Ad 1)

Stosownie do art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, ilekroć w ustawie jest mowa o przedsiębiorcy, rozumie się przez to przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej (...). Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 672) – zwanej dalej: „ustawą o swobodzie działalności gospodarczej” – jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Ponadto, zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej przedsiębiorca może podjąć działalność gospodarczą w dniu złożenia wniosku o wpis do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub po uzyskaniu wpisu do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym. Przepis art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej definiuje działalność gospodarczą jako zarobkową działalność wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodową, wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły.

REALTY POLSKA jest osobą prawną – spółką prawa handlowego i jest wpisana do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym. Prowadzi działalność gospodarczą polegającą między innymi na prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz związaną z obsługą rynku nieruchomości. Posiada zatem status przedsiębiorcy w świetle przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jako osoba prawna prowadząca w sposób zorganizowany i ciągły w celach zarobkowych działalność usługową.

W związku z powyższym **Prezes Urzędu stwierdził, że pierwsza przesłanka** niezbędna do uprawdopodobnienia stosowania przez REALTY POLSKA praktyk wskazanych w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 oraz w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **została spełniona.**

Ad 2)

Bezprawność tradycyjnie ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym. Porządek prawny obejmuje normy prawa powszechnie obowiązującego, a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów (wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 13 listopada 2007 r., sygn. akt XVII AmA 45/07). Bezprawność jest kategorią obiektywną. Rozważenia przy ocenie bezprawności wymaga zatem kwestia, czy zachowanie przedsiębiorcy było zgodne, czy też niezgodne z obowiązującymi zasadami porządku prawnego. Porządek prawny, którego naruszenie może skutkować naruszeniem artykułu 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów obejmuje normy prawa powszechnie obowiązującego, a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów. Same przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Tym samym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw. Na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem (por. wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 23 czerwca 2006 r. - sygn. akt XVII AmA 32/05). W art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów ustawodawca wskazał natomiast przykładowe rodzaje praktyk, które naruszają zbiorowe interesy konsumentów. Katalog ten nie jest wyczerpujący. Zatem oprócz praktyk wskazanych bezpośrednio przez ustawodawcę w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów, za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów można uznać zachowania naruszające przepisy innych ustaw, które nakładają na przedsiębiorcę określone obowiązki względem konsumenta.

Jak wyżej wskazano art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zawiera przykładowy katalog bezprawnych działań naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Stosownie do art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Na mocy art. 479⁴⁵ § 1 k.p.c. Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów jest obowiązany przysyłać Prezesowi Urzędu odpis każdego prawomocnego wyroku uwzględniającego powództwo o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Prezes Urzędu jest zobowiązany do prowadzenia Rejestru. Przepis art. 479⁴⁵ § 3 k.p.c. ustanawia zasadę tzw. formalnej jawności Rejestru, stanowiąc, że Rejestr jest jawny. Jawność ta oznacza, że Rejestr jest dostępny dla każdego zainteresowanego, czyli wszyscy mają do niego prawo wglądu. Skutkiem formalnej jawności Rejestru jest niemożność zasłaniania się nieznajomością dokonanych w nim wpisów. W Rejestrze tym przytacza się treść postanowień wzorców umowy uznanych przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone.

Zgodnie z art. 479⁴³ k.p.c. od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do Rejestru prawomocny wyrok ma skutek wobec osób trzecich. W ocenie Prezesa Urzędu, wpisanie postanowień do tego Rejestru oznacza zatem, że od tej chwili są one zakazane we wszystkich wzorcach umów. Za takim ujęciem przemawia podstawowy cel postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, jakim jest usunięcie z obrotu postanowień, które Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za sprzeczne z obowiązującym porządkiem prawnym, bądź dobrymi obyczajami. Chodzi bowiem o to, by prawa i obowiązki przyszłych potencjalnych konsumentów nie były kształtowane na podstawie postanowień umownych uznanych przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone. Ponadto, zdaniem Prezesa Urzędu, zakaz stosowania niedozwolonych postanowień wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., dotyczy także postanowień podobnych. Może zdarzyć się bowiem taka sytuacja, w której przedsiębiorca stosować będzie umowę, w której zawarte będą postanowienia, których istota jest taka sama, lecz konstrukcja gramatyczna, szyk wyrazów w zdaniu są różne. W związku z tym, zakazane jest też stosowanie postanowienia, którego zakres jest tożsamy z zakresem postanowienia wpisanego do tego Rejestru. Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność tychże postanowień.

Stanowisko Prezesa Urzędu znajduje uzasadnienie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. o sygnaturze akt III SZP 3/06 wskazał, iż stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do Rejestru może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Sąd Najwyższy uznał również, iż jeżeli Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uzna określone postanowienie za niedozwolone w wyniku przeprowadzonej kontroli abstrakcyjnej i zostanie ono wpisane do Rejestru, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23a ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (obecnie art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów) dopuszcza się każdy z przedsiębiorców, który wprowadza do stosowanych postanowień zmiany o charakterze kosmetycznym, polegające na przykład na przestawieniu szyku wyrazów lub zmianie użytych wyrazów, jeżeli zmiany te nie prowadzą do zmiany istoty postanowień.

Jak już wyżej wskazał Prezes Urzędu bezprawność to sprzeczność zachowania z przepisami prawa oraz z zasadami współżycia społecznego. Chodzi wobec tego o sprzeczność z szeroko

rozumianym porządkiem prawnym, jako całością. Pojęcie porządek prawny obejmuje nakazy i zakazy wynikające z normy prawnej a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów.

Ustawodawca w art. 29 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw nabywcy określił przypadki, w których to deweloperowi przysługuje prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Z prawa tego deweloper może skorzystać w przypadku:

- 1) niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej (art. 29 ust. 4 ustawy o ochronie praw nabywcy);
- 2) niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo, o którym mowa w art. 1, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej (art. 29 ust. 5 ustawy o ochronie praw nabywcy).

Kwestię dopuszczalności kary umownej ustawodawca określił w art. 483 § 1 k.c. wskazując, że można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy.

Bezprawność postanowienia wskazanego w pkt I. 1) sentencji niniejszej decyzji.

Ze względu na fakt, że umowa deweloperska ma charakter czynności prawnej dwustronnie zobowiązującej to zarówno deweloper, jak i nabywca są zobowiązani do spełnienia określonych świadczeń. Dla nabywcy z umowy deweloperskiej wynikają trzy podstawowe obowiązki: zapłata określonej sumy pieniężnej, współdziałanie z deweloperem przy akcie wydania – odbioru lokalu, zawarcie z deweloperem umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu. Zwłoka po stronie nabywcy w wykonaniu któregokolwiek z wyżej wymienionych, ciężących na nim obowiązków, skutkuje nabyciem przez dewelopera prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej.

Spółka w § 6 i 7 wzorców umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” określiła katalog okoliczności, w których deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej oraz określiła przesłanki skorzystania z tego uprawnienia. W § 6.5 Spółka wskazała, że może odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku opóźnienia wynoszącego co najmniej 30 dni w zapłacie którejkolwiek z rat i bezskutecznego upływu dodatkowo wyznaczonego terminu, który nie może być krótszy niż 14 dni od potwierdzonej daty doręczenia wezwania.

Ustawodawca w przepisach ustawy o ochronie praw nabywcy określił precyzyjnie, w jakich przypadkach i przy spełnieniu jakich przesłanek deweloper od umowy deweloperskiej może odstąpić. Deweloperowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy tylko i wyłącznie w przypadkach i w zakresie przewidzianym przepisami ustawy deweloperskiej. Każda modyfikacja przesłanek, zasad i trybu odstąpienia od umowy przez dewelopera, dokonana z niekorzyścią dla nabywcy jest działaniem bezprawnym.

W art. 29 ust. 4 ustawy o ochronie praw nabywcy ustawodawca wskazał, że deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia

wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Zgodnie z brzmieniem tego przepisu uprawnienie dewelopera do odstąpienia od umowy, w przypadku braku spełnienia przez nabywcę lokalu świadczenia pieniężnego, przysługuje mu dopiero wtedy, gdy bezskutecznie upłynie dodatkowo wyznaczony termin, który nie może być krótszy niż 30 dni od dnia doręczenia pisemnego wezwania.

Bezprawność postanowienia wskazanego w pkt I. 2) sentencji niniejszej decyzji.

Art. 483 § 1 k.c. zawiera legalną definicję kary umownej, która stanowi, że kara umowna jest zastrzeżeniem, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy pieniężnej. Tak więc kara pieniężna może być zastrzeżona wyłącznie na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego. Niedopuszczalne jest zastrzeżenie kary umownej w zakresie zobowiązań pieniężnych.

REALTY POLSKA w § 6.6 wzorców umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” zastrzegła karę umowną na wypadek odstąpienia jej od umowy deweloperskiej, będącego następstwem bezskutecznego upływu dodatkowo wyznaczonego terminu na zapłatę zaległej raty.

Bezprawność postanowienia wskazanego w pkt I. 3), I.4), I.5) sentencji niniejszej decyzji.

Postanowienia zawarte we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa rezerwacyjna” o treści: *„Spory wynikłe na tle niniejszej umowy rozstrzygać będą każdorazowo właściwe rzeczowo sądy powszechne, miejsca realizacji niniejszej umowy, którym to miejscem, stosownie do przepisu art. 34 Kodeksu postępowania cywilnego, jest miasto Łódź.”* mogą być tożsame co do celu i skutku z:

- postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru w dniu 29 października 2012 r. pod numerem 3909, o treści: *„Wszelkie spory wynikłe z niniejszej umowy, Strony deklarują rozwiązywać polubownie. Przy braku porozumienia w kwestii polubownego rozstrzygnięcia sporu, sprawy rozpatrywane będą przez sąd powszechny w Krakowie właściwy dla miejsca wykonania umowy ”*
- postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru w dniu 12 marca 2008 r. pod numerem 1357, o treści: *„Sądem właściwym do rozpoznania sporów mogących wyniknąć z niniejszej Umowy jest właściwy z uwagi na miejsce wykonania Umowy Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieście właściwość ta dotyczy również postępowania o nadanie klauzuli wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu ”*

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienia zawierające klauzule prorogacyjne, stosowane w obrocie z konsumentami przez przedsiębiorców działających w różnych branżach gospodarki. Sąd uznał, że kwestię właściwości sądu w sprawach cywilnych określają przepisy k.p.c. - sądem właściwym do rozpatrzenia wniesionego powództwa jest zgodnie z art. 27 k.p.c. sąd ogólnej właściwości pozwanego lub zgodnie z art. 34 k.p.c. sąd miejsca wykonania umowy (właściwość przemienna) - i zgodnie z art. 385³ pkt 23 k.c. nie mogą być one w tym zakresie wyłączane, ponieważ mogą stanowić dodatkową dolegliwość dla konsumenta, a także ograniczać realizację przysługujących mu praw. Treść analizowanego postanowienia może w ten sam sposób kształtować stosunki między stronami umowy w zakresie właściwości sądowej w przypadku występowania sporów tj. może narzucać właściwość, która w poszczególnych przypadkach może być inna, niż ta wynikająca z właściwych przepisów k.p.c.

Postanowienia zawarte we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” w § 8.3 o treści: „*Umowa przyrzeczona zostanie sporządzona przez notariusza wskazanego przez Dewelopera, przy czym koszt czynności notarialnych oraz opłat wieczystoksięgowych ponosić będzie Klient*” oraz we wzorcach umowy pod nazwą „Przedwstępna umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego i udziału w odrębnej własności lokalu niemieszkalnego” w § 6.3 o treści: „*Koszty zawarcia niniejszych umów ponoszą Kupujący*” mogą być tożsame co do celu i skutku z postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru w dniu 6 lipca 2012 r. pod numerem 3365 o treści: „*Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbowa i sądowa, podatki itp.)*”

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumentów postanowienie, które w sposób niejasny kształtuje koszty, które ma ponieść konsument w związku z zawarciem umowy. Dobry obyczaj wymaga, aby każda ze stron ponosiła tylko i wyłącznie koszty umowy zwyczajowo przyjęte lub wynikające z treści obowiązujących przepisów.

Przerzucanie kosztów jednej strony – dewelopera na stronę drugą – konsumenta jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumentów. Postanowienia stosowane przez Spółkę mogą narazić konsumenta na koszty, którymi nie powinien być obciążony, tj. koszty wypisu aktu notarialnego dla dewelopera.

Postanowienia zawarte we wzorcach umowy pod nazwą „Przedwstępna umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego i udziału w odrębnej własności lokalu niemieszkalnego” w § 7.1 o treści: „*Spółka może odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niespełnienia przez Kupujących świadczenia pieniężnego (zapłaty ceny) w terminie określonym w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, o ile od uzgodnionego terminu zapłaty ceny, lub którejkolwiek z rat ceny upłynęło 7 (siedem) dni kalendarzowych.*” mogą być tożsame co do celu i skutku z:

- postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru w dniu 15 kwietnia 2008 r. pod numerem 1375, o treści: „*Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia mniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) cen 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.*”
- postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru w dniu 22 lipca 2008 r. pod numerem 1471, o treści: „*Activ Investment może odstąpić ze skutkiem natychmiastowym, bez wyznaczania dodatkowego terminu i bez odrębnego wezwania do zapłaty, od niniejszej Umowy i tym samym nie przystąpić do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego w przypadku, gdy Kupujący opóźni się: a) powyżej 30 (trzydziestu) dni z wpłatą którejkolwiek z rat określonych w par. 2 ust. 3 b), c), d), e), f), g) lub; b) powyżej 30 (trzydziestu) dni z wpłatą odsetek określonych w par. 2 ust 9”*.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za kształtujące prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami oraz rażąco naruszające ich interesy postanowienia, które nie uwzględniają treści przepisu art. 491 § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni dodatkowy termin do wykonania z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia umowy. Nie

wyznaczenie w powyższych postanowieniach – stronie kupującej będącej w zwłoce w zapłacie raty ceny sprzedaży – dodatkowego terminu do spełnienia ciężącego na niej obowiązku, stanowi naruszenie klauzuli generalnej wskazanej w art. 385¹ § 1 k.c.

Mając na uwadze powyższe **Prezes Urzędu stwierdził, że druga przesłanka** niezbędna do uprawdopodobnienia stosowania przez REALTY POLSKA praktyk wskazanych w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 oraz w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **została spełniona.**

Ad 3)

Przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie definiują pojęcia zbiorowego interesu konsumentów. Przepis art. 24 ust. 3 tej ustawy stanowi jedynie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów.

Ze zbiorowym interesem konsumentów mamy do czynienia wówczas, gdy działanie przedsiębiorcy dotyczy, bądź może dotyczyć nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zindywidualizować.

Prezes Urzędu podkreśla, że o tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy. W jednym z orzeczeń Sąd Najwyższy stwierdził, iż „ (...) *nie jest zasadne uznawanie, że postępowanie z tytułu naruszenia ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów można wszcząć tylko wtedy, gdy zagrożone są interesy wielu odbiorców, a nie jest to możliwe w sytuacji, gdy pokrzywdzonym jest tylko jeden konsument. Wydawane orzeczenie ma bowiem wymiar znacznie szerszy, pełni także funkcję prewencyjną, służy bowiem ochronie także nieograniczonej liczbie potencjalnych konsumentów.*” (wyrok SN z dnia 12 września 2003 r., sygn. akt I CKN 504/01).

W ocenie Prezesa Urzędu jest prawdopodobne, że działanie REALTY POLSKA narusza interesy konsumentów zarówno o charakterze ekonomicznym, jak i poza ekonomicznym.

Stosując kwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia Spółka mogła skracać, przyznany konsumentom, ustawowy dodatkowy termin na spełnienie świadczenia, mogła pozbawiać konsumentów przyznanego im ustawowego prawa do wyznaczenia im dodatkowego terminu na spełnienie zaległego świadczenia, a także mogła narzucać właściwość sądową, która mogła być inna. Postanowienia wskazane w pkt I. 2) oraz I.4) i I.5) sentencji niniejszej decyzji mogły naruszać ekonomiczne interesy konsumentów, gdyż na ich podstawie Spółka mogła zastrzec, wbrew obowiązującym przepisom prawa, obowiązek zapłaty przez konsumentów kary umownej w przypadku niewykonania zobowiązania pieniężnego, a także przerzucić na konsumentów koszty wypisu aktu notarialnego przeznaczonego dla REALTY POLSKA.

Ponadto, w przedmiotowej sprawie Prezes Urzędu ma do czynienia z możliwością naruszenia praw nieograniczonej i nieokreślonej liczby konsumentów, którzy zapoznali się, bądź mogli zapoznać się z dostępnymi wzorcami umowy i zawarli, bądź mogli zawrzeć z REALTY POLSKA umowy zawierające kwestionowane postanowienia. W tej sytuacji mamy do czynienia z możliwością naruszenia uprawnień określonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej grupy kontrahentów Spółki, a zachowanie REALTY POLSKA nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi.

Stosowanie opisanych wyżej praktyk może godzić zatem w zbiorowe interesy konsumentów.

W związku z powyższym **Prezes Urzędu stwierdził, że trzecia przesłanka** niezbędna do uprawdopodobnienia stosowania przez REALTY POLSKA praktyk wskazanych w art. 24 ust.1 i 2 oraz w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **została spełniona**.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań. Ponadto, stosownie do art. 28 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, przyjmując zobowiązanie Prezes Urzędu może określić termin wykonania zobowiązań.

Jak Prezes Urzędu wykazał w niniejszej decyzji, okoliczności sprawy uprawdopodobniły, że REALTY POLSKA stosuje praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegające na stosowaniu postanowień sprzecznych z art. 29 ust. 4 ustawy o ochronie praw nabywcy, postanowień sprzecznych z art. 483 § 1 k.c. oraz postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru.

W ocenie Prezesa Urzędu, podjęte przez REALTY POLSKA zobowiązanie do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom wskazanym przez Prezesa Urzędu poprzez:

- dokonanie zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: *„W przypadku opóźnienia w zapłacie którejkolwiek z rat ceny lokalu oraz miejsca parkingowego w stosunku do terminów zapłaty rat wynikających z „Harmonogramu płatności ceny lokalu oraz miejsca parkingowego” stanowiącego Załącznik Nr 9 do Umowy deweloperskiej, wynoszącego co najmniej 30 (słownie: trzydzieści) dni w stosunku do terminu płatności raty, Deweloper uprawniony będzie do wyznaczenia Klientowi dodatkowego terminu na zapłatę zaległej raty wraz z odsetkami za zwłokę, nie krótszego niż 14 (słownie: czternaście) dni od potwierdzonej daty doręczenia wezwania, a w przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Deweloper uprawniony będzie do odstąpienia od Umowy deweloperskiej (...)”* w ten sposób, że w treści postanowienia zostanie zmieniony dodatkowy termin wyznaczony konsumentowi na zapłatę zaległej raty wraz z odsetkami z 14 dni na 30 dni;
- dokonanie zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: *„W przypadku odstąpienia przez Dewelopera od umowy deweloperskiej w sytuacji opisanej w §6.5 niniejszej umowy Deweloper uprawniony będzie do dochodzenia zapłaty przez Klienta kary umownej w kwocie stanowiącej 20 (słownie: dwadzieścia) % łącznej kwoty netto ceny lokalu (...)”* poprzez jego usunięcie;
- dokonanie zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa rezerwacyjna” postanowień o treści: *„Spory wynikłe na tle niniejszej umowy rozstrzygać będą każdorazowo właściwe rzeczowo sądy powszechne, miejsca realizacji niniejszej umowy, którym to miejscem, stosownie do przepisu art. 34 Kodeksu postępowania cywilnego, jest miasto Łódź.”* poprzez jego usunięcie;
- dokonanie zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowień o treści: *„Umowa przyrzeczona zostanie sporządzona przez notariusza wskazanego przez Dewelopera, przy czym koszt czynności notarialnych oraz opłat wieczystoksięgowych ponosić będzie Klient”* poprzez jego usunięcie;

- dokonanie zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Przedwstępna umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego i udziału w odrębnej własności lokalu niemieszkalnego” postanowienia o treści: „Koszty zawarcia niniejszych umów ponoszą Kupujący” poprzez jego usunięcie;
- dokonanie zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Przedwstępna umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego i udziału w odrębnej własności lokalu niemieszkalnego” postanowienia o treści: „Spółka może odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niespełnienia przez Kupujących świadczenia pieniężnego (zapłaty ceny) w terminie określonym w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, o ile od uzgodnionego terminu zapłaty ceny, lub którejkolwiek z rat ceny upłynęło 7 (siedem) dni kalendarzowych.” poprzez dodanie do jego treści: „Spółka może skorzystać z uprawnienia do odstąpienia od umowy dopiero po upływie dodatkowego terminu 30 dni wyznaczonego pisemnie Kupującym na zapłatę zaległego świadczenia pieniężnego. Wezwanie do zapłaty musi zawierać ostrzeżenie, iż brak zapłaty w dodatkowym terminie da uprawnienie Spółce do odstąpienia od umowy.”

uwzględniają przepis art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 oraz art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, eliminując z wzorców umowy bezprawne postanowienia.

Spółka wskazała, że ze względu na fakt, że wszystkie umowy zawarte w oparciu o wzorce umów zostały zrealizowane (klienci będący stronami tych umów zawarli umowy ustanowienia własności lokalu) zobowiązanie dotyczy tylko wzorców umowy.

Prezes Urzędu uznał, iż określony termin na wykonanie obowiązków wynikających ze złożonego zobowiązania jest wystarczający na ich zrealizowanie, a także pozwoli na szybkie wyeliminowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Wobec spełnienia przesłanek wydania decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, **Prezes Urzędu orzekł jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.**

Ad II sentencji niniejszej decyzji

Zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji nakładającej na przedsiębiorcę obowiązek wykonania zobowiązania, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę również obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań. Wobec tego Prezes Urzędu nałożył na REALTY POLSKA obowiązek złożenia w terminie 30 dni (trzydziestu dni) od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, informacji o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania, zawierającej:

- nowe wzorce umowy pod nazwą „Umowa deweloperska”, „Umowa rezerwacyjna”, „Przedwstępna umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego i udziału w odrębnej własności lokalu niemieszkalnego”, uwzględniające zmiany wynikające ze złożonego zobowiązania,
- kopie pierwszej i dwóch kolejnych umów zawartych w oparciu o nowe wzorce umowy pod nazwą „Umowa deweloperska”, „Umowa rezerwacyjna”, „Przedwstępna umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego i udziału w odrębnej własności lokalu niemieszkalnego”, zawierające zmiany wynikające z przyjętego zobowiązania, o ile takie umowy zostaną zawarte.

Prezes Urzędu uznał, że tak określony termin jest wystarczający dla REALTY POLSKA do przygotowania i przekazania Prezesowi Urzędu dowodów wykonania złożonego przez Spółkę zobowiązania.

W związku z tym Prezes Urzędu orzekł jak w punkcie II sentencji niniejszej decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479²⁸ § 1 i 2 k.p.c. – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Łodzi.

*Z upoważnienia
Prezesa
Urzędu Ochrony
Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury*

Barbara Romańczak-Graca

Otrzymuje:

pełnomocnik

„REALTY POLSKA” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi