



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

RWA-61-2/11/MSK

Warszawa, 19 lipca 2012 r.

DECYZJA nr RWA- 9 /2012

I. Na podstawie art. 27 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 treści art. 33 ust. 6 tej ustawy po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko Rebud Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Wołominie

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

uznaje się, że działania Rebud Sp. z o.o. z siedzibą w Wołominie polegające na stosowaniu we wzorcu umownym o nazwie „Umowa przedwstępna sprzedaży” o treści:

1. „(...) Zmiany standardu wykończenia nie dotyczące bezpośrednio lokalu, ani nie wpływające na istotne obniżenie standardu wykończenia budynku, nie stanowią zmiany umowy i nie wymagają zgody KUPUJĄCEGO” (§ 2 pkt 4 wzorca umowy);
2. „(...) Przez wybudowanie budynku należy rozumieć termin, w którym SPRZEDAJĄCY dokona zgłoszenia KUPUJĄCEMU lokalu do odbioru technicznego, pod warunkiem uregulowania przez KUPUJĄCEGO wszystkich zobowiązań finansowych wobec SPRZEDAJĄCEGO wynikających z zawarcia niniejszej umowy” (§ 3 pkt 1 wzorca umowy);
3. „Powierzchnia użytkowa lokalu może ulec zmianie. (...) Jeżeli w dniu podpisania protokołu odbioru technicznego lokalu powierzchnia użytkowa lokalu będzie większa lub mniejsza od powierzchni określonej w ust. 1 to cena sprzedaży zostanie odpowiednio skorygowana. Korekta będzie polegała na zwiększeniu lub zmniejszeniu ceny lokalu (...)” (§ 6 wzorca umowy);
4. „Niestawienie się KUPUJĄCEGO do dokonania odbioru w terminie oznaczonym w zawiadomieniu lub w terminie wyznaczonym zgodnie z ustępem poprzednim, upoważnia SPRZEDAJĄCEGO do dokonania odbioru opisanego w pkt. 1, bez udziału KUPUJĄCEGO. W takim przypadku protokół odbioru sporządza sam SPRZEDAJĄCY (...)” (§ 8 pkt 4 wzorca umowy);

5. *„Wszelkie spory mogące powstać na tle obowiązywania niniejszej umowy, Strony rozwiązywać będą w drodze negocjacji, a w przypadku braku porozumienia, poddadzą je rozstrzygnięciu Sądu powszechnego, właściwemu dla SPRZEDAJACEGO” (§ 15 ust. wzorca umowy);*

stanowią praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, polegające na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 286 ze zm.), co stanowi naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów – **i stwierdza się zaniechanie ich stosowania z dniem 8 czerwca 2011 r.**

II. Na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do treści art. 33 ust. 6 tej ustawy po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko Rebud Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Wołominie

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

uznaje się, że działania Rebud Sp. z o.o. z siedzibą w Wołominie polegające na stosowaniu w wykorzystywanych wzorcach umownych postanowień o treści:

1. *„Zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego nastąpi po całkowitej zapłacie przez KUPUJĄCEGO ceny lokalu oraz ewentualnych innych należności wynikających z niniejszej umowy (m.innymi odsetki i koszty aranżacji wnętrza lokalu)” (§ 3 pkt 3 wzorca umowy);*
2. *„Cena, o której mowa w ust. 1 zawiera podatek od towarów i usług (VAT). W przypadku zmiany obowiązującej stawki VAT, wyżej określona cena lokalu zostanie odpowiednio skorygowana o podatek VAT należny w związku z realizacją niniejszej umowy” (§ 4 pkt 2 wzorca umowy);*
3. *„Strony zgodnie ustalają, że przeniesienie przez stronę kupującą praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osoby trzeciej może nastąpić (...) oraz za zgodą Sprzedającego wyrażoną w oświadczeniu złożonym w formie pisemnej pod rygorem nieważności (...)” (§ 7 wzorca umowy);*
4. *„Korespondencję uznaje się doręczoną, jeżeli:*

a) (...)

b) lub po upływie 14 dni od daty pierwszej awizacji przesyłki nadanej za pośrednictwem poczty listem poleconym” (§ 12 ust. 2 wzorca umowy)

stanowią praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, polegające na stosowaniu postanowień wzorców umowy, 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 (Dz. U. Nr 43, poz. 286 ze zm.), co stanowi naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów – **i nakazuje się zaniechanie ich stosowania.**

III. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do treści art. 33 ust. 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów przeciwko Rebud Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Wołominie

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

nakłada się na spółkę Rebud Sp. z o.o z siedzibą w Wołominie karę pieniężną w wysokości:

- 1. 2220,00 zł** (słownie: dwa tysiące dwieście dwadzieścia złotych) płatną do budżetu państwa, z tytułu naruszenia zakazu, o którym jest mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.
- 2. 2643,00 zł** (słownie: dwa tysiące sześćset czterdzieści trzy złote), płatną do budżetu państwa, z tytułu naruszenia zakazu, o którym jest mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w punkcie II sentencji niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Warszawie przeprowadził postępowanie wyjaśniające znak RWA-403-12/10/MSK mające na celu wstępne ustalenie, czy we wzorcach umów przedkładanych konsumentom do podpisu przez Rebud Sp. z o.o. z siedzibą w Wołominie (dalej też: Spółka lub Rebud) znajdują się zapisy mogące naruszać przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, co uzasadniałoby wszczęcie postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Impulsem do wszczęcia przedmiotowego postępowania było zawiadomienie dotyczące podejrzenia stosowania przez Rebud Sp. z o.o. niedozwolonych klauzul umownych we wzorcach umów wykorzystywanych w obrocie konsumenckim. Spółka oferuje usługi polegające na wybudowaniu budynków w celu ustanowienia odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych i przeniesieniu własności przedmiotowych lokali na konsumentów i budynków mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości (tzw. usługi deweloperskie).

W wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego Delegatura UOKiK w Warszawie ustaliła, iż Spółka w stosunkach z konsumentami posługuje się wzorcem umownym o nazwie „*Umowa przedwstępna sprzedaży*” mogącym zawierać w swojej treści niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 kodeksu cywilnego, uznane prawomocnym wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: SOKiK lub Sąd) za niedozwolone i wpisane do prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. (dalej: rejestr niedozwolonych klauzul umownych, rejestr klauzul abuzywnych, rejestr).

Z uwagi na powyższe, Prezes UOKiK postanowieniem z dnia 25 marca 2011 r., wszczął postępowanie w związku z podejrzeniem, iż stosowanie przez Rebud Sp. z o.o. z siedzibą w Wołominie postanowień zawartych we wzorcu umownym o nazwie „Umowa przedwstępna sprzedaży” o treści:

1. „(...) Zmiany standardu wykończenia nie dotyczące bezpośrednio lokalu, ani nie wpływające na istotne obniżenie standardu wykończenia budynku, nie stanowią zmiany umowy i nie wymagają zgody KUPUJĄCEGO” (§ 2 pkt 4 wzorca umowy);
2. „(...) Przez wybudowanie budynku należy rozumieć termin, w którym SPRZEDAJĄCY dokona zgłoszenia KUPUJĄCEMU lokalu do odbioru technicznego, pod warunkiem uregulowania przez KUPUJĄCEGO wszystkich zobowiązań finansowych wobec SPRZEDAJĄCEGO wynikających z zawarcia niniejszej umowy” (§ 3 pkt 1 wzorca umowy);
3. „Zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego nastąpi po całkowitej zapłacie przez KUPUJĄCEGO ceny lokalu oraz ewentualnych innych należności wynikających z niniejszej umowy (m.innymi odsetki i koszty aranżacji wnętrza lokalu)” (§ 3 pkt 3 wzorca umowy);
4. „Cena, o której mowa w ust. 1 zawiera podatek od towarów i usług (VAT). W przypadku zmiany obowiązującej stawki VAT, wyżej określona cena lokalu zostanie odpowiednio skorygowana o podatek VAT należny w związku z realizacją niniejszej umowy” (§ 4 pkt 2 wzorca umowy);
5. „Powierzchnia użytkowa lokalu może ulec zmianie. (...) Jeżeli w dniu podpisania protokołu odbioru technicznego lokalu powierzchnia użytkowa lokalu będzie większa lub mniejsza od powierzchni określonej w ust. 1 to cena sprzedaży zostanie odpowiednio skorygowana. Korekta będzie polegała na zwiększeniu lub zmniejszeniu ceny lokalu (...)” (§ 6 wzorca umowy);
6. „Niestawienie się KUPUJĄCEGO do dokonania odbioru w terminie oznaczonym w zawiadomieniu lub w terminie wyznaczonym zgodnie z ustępem poprzednim, upoważnia SPRZEDAJĄCEGO do dokonania odbioru opisanego w pkt. 1, bez udziału KUPUJĄCEGO. W takim przypadku protokół odbioru sporządza sam SPRZEDAJĄCY (...)” (§ 8 pkt 4 wzorca umowy);
7. „Strony zgodnie ustalają, że przeniesienie przez stronę kupującą praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osoby trzeciej może nastąpić (...) oraz za zgodą Sprzedającego wyrażoną w oświadczeniu złożonym w formie pisemnej pod rygorem nieważności (...)” (§ 9 wzorca umowy);
8. „Korespondencję uznaje się doręczoną, jeżeli:
 - a) (...)
 - b) lub po upływie 14 dni od daty pierwszej awizacji przesyłki nadanej za pośrednictwem poczty listem poleconym” (§ 14 ust. 2 wzorca umowy);
9. „Wszelkie spory mogące powstać na tle obowiązywania niniejszej umowy, Strony rozwiązywać będą w drodze negocjacji, a w przypadku braku porozumienia, poddadzą je rozstrzygnięciu Sądu powszechnego, właściwemu dla SPRZEDAJĄCEGO” (§ 15 ust. wzorca umowy);

stanowi praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, polegające na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zawiadamiając Spółkę o wszczęciu przedmiotowego postępowania, Prezes UOKiK wezwał ją do przekazania wskazanych w piśmie dokumentów i informacji jak również do ustosunkowania się do zarzutów zawartych w postanowieniu o wszczęciu tego postępowania.

W odpowiedzi na wezwanie Prezesa UOKiK, pismem z dnia 4 kwietnia 2011 r. Rebud Sp. z o.o. ustosunkowała się do postawionych jej zarzutów przekazując żądane informacje i dokumenty. W pierwszej kolejności Spółka podniosła, iż w oparciu o zakwestionowany przez Prezesa UOKiK wzorzec umowy zawarła jedynie trzy umowy, a klienci zawierający z nią umowy na wybudowanie i sprzedaż lokali mieszkalnych, na każdym etapie, mają możliwość negocjowania warunków umownych. Wobec powyższego, w ocenie Spółki, w przedmiotowej sprawie nie można mówić o zaistnieniu przesłanki naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, a jedynie o naruszeniu praw poszczególnych uczestników rynku. Ponadto Spółka podniosła, iż jej zdaniem, zakwestionowane przez Prezesa UOKiK postanowienia nie są tożsame z niedozwolonymi klauzulami umownymi wpisanymi do rejestru niedozwolonych klauzul umownych. Spółka nie wskazała jednakże żadnych argumentów na poparcie swoich twierdzeń.

Wobec tak sformułowanej odpowiedzi Spółki na przedstawione zarzuty Prezes UOKiK pismem z dnia 9 czerwca 2011 r. wezwał Spółkę do przekazania wszystkich zawartych przez Spółkę z konsumentami umów dotyczących sprzedaży mieszkań w inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Spółkę.

Pismem z dnia 4 lipca 2011 r. Spółka przekazała siedem sztuk kopii zawartych przez nią z konsumentami umów przedwstępnych wskazując jednocześnie, iż w latach 2007 r. - 2011 r. wzór umowy przedwstępnej stosowanej przez Rebud Sp. z o.o. zmienił się nieznacznie w swoich postanowieniach, stąd przekazała kopie umów, w których dokonano jakichkolwiek modyfikacji. Spółka wskazała także, iż pozostałe zawarte umowy stanowią powielenie umów już przekazanych Prezesowi Urzędu. Spółka wyjaśniła zarazem, iż w oparciu o zakwestionowany przez Prezesa UOKiK wzorzec umowy zawarła jedynie trzy umowy, pozostałe umowy zawierane były na podstawie innego, uprzednio stosowanego wzorca, który różnił się w kilku postanowieniach od analizowanego wzorca umowy. Spółka przekazała również aktualnie stosowany przez nią wzorzec umowy.

Postanowieniem z dnia 14 lipca 2011 r. Prezes Urzędu postanowił sprostować oczywistą omyłkę zawartą w sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania polegającą na omyłkowym wskazaniu nazwy przedsiębiorcy jako „Redbud Sp. z o.o.” gdy tymczasem powinno być: „Rebud Sp. z o.o.”. Prezes UOKiK poinformował o powyższym Rebud Sp. z o.o.

Pismem z dnia 28 lipca 2011 r. Spółka przekazała informację, iż przekazany przez nią aktualnie stosowany wzorzec umowy obowiązuje od dnia 8 czerwca 2011 r.

Pismem z dnia 13 marca 2012 r. Spółka przekazała informację o szacowanym przychodzie osiągniętym przez Spółkę w 2011 r.

Pismem z dnia 19 kwietnia 2012 r. Spółka przekazała zeznanie podatkowe potwierdzające wysokość przychodów osiągniętych z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w 2011 r.

Prezes Urzędu zawiadomił Spółkę o zakończeniu postępowania dowodowego w przedmiotowej sprawie. Jednocześnie stronie został wyznaczony termin na zapoznanie się z aktami sprawy i ostateczne wypowiedzenie się co do zebranego materiału dowodowego w sprawie. Spółka nie skorzystała z przysługującego jej uprawnienia do zapoznania się z aktami sprawy.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje

Rebud Sp. z o.o. z siedzibą w Wołominie wpisana jest do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem 0000215164. Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Rebud Sp. z o.o. realizuje obecnie jedną inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Kobyłce „Pod Dębem” przy ulicy Nadarzyńskiej i od 2007 r. prowadzi proces sprzedaży mieszkań w ww. inwestycji.

Przy zawieraniu umów z klientami, będącymi konsumentami w rozumieniu art. 22¹ Kodeksu cywilnego (dalej: k.c.), tj. osobami fizycznymi dokonującymi czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z ich działalnością zawodową lub gospodarczą, posługuje się wzorcami umownymi w rozumieniu art. 384 k.c.

Od dnia 20 maja 2010 r. Spółka stosuje wzorzec umowy „Umowa przedwstępna sprzedaży”, którego treść została poddana analizie w niniejszym postępowaniu. Wzorzec ten zawiera następujące postanowienia:

1. „(...) *Zmiany standardu wykończenia nie dotyczące bezpośrednio lokalu, ani nie wpływające na istotne obniżenie standardu wykończenia budynku, nie stanowią zmiany umowy i nie wymagają zgody KUPUJĄCEGO*” (§ 2 pkt 4 wzorca umowy);
2. „(...) *Przez wybudowanie budynku należy rozumieć termin, w którym SPRZEDAJĄCY dokona zgłoszenia KUPUJĄCEMU lokalu do odbioru technicznego, pod warunkiem uregulowania przez KUPUJĄCEGO wszystkich zobowiązań finansowych wobec SPRZEDAJĄCEGO wynikających z zawarcia niniejszej umowy*” (§ 3 pkt 1 wzorca umowy);
3. „*Zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego nastąpi po całkowitej zapłacie przez KUPUJĄCEGO ceny lokalu oraz ewentualnych innych należności wynikających z niniejszej umowy (m.innymi odsetki i koszty aranżacji wnętrza lokalu)*” (§ 3 pkt 3 wzorca umowy);
4. „*Cena, o której mowa w ust. 1 zawiera podatek od towarów i usług (VAT). W przypadku zmiany obowiązującej stawki VAT, wyżej określona cena lokalu zostanie odpowiednio skorygowana o podatek VAT należny w związku z realizacją niniejszej umowy*” (§ 4 pkt 2 wzorca umowy);

5. „Powierzchnia użytkowa lokalu może ulec zmianie. (...) Jeżeli w dniu podpisania protokołu odbioru technicznego lokalu powierzchnia użytkowa lokalu będzie większa lub mniejsza od powierzchni określonej w ust. 1 to cena sprzedaży zostanie odpowiednio skorygowana. Korekta będzie polegała na zwiększeniu lub zmniejszeniu ceny lokalu (...)” (§ 6 wzorca umowy);
6. „Niestawienie się KUPUJĄCEGO do dokonania odbioru w terminie oznaczonym w zawiadomieniu lub w terminie wyznaczonym zgodnie z ustępem poprzednim, upoważnia SPRZEDAJĄCEGO do dokonania odbioru opisanego w pkt. 1, bez udziału KUPUJĄCEGO. W takim przypadku protokół odbioru sporządza sam SPRZEDAJĄCY (...)” (§ 8 pkt 4 wzorca umowy);
7. „Strony zgodnie ustalają, że przeniesienie przez stronę kupującą praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osoby trzeciej może nastąpić (...) oraz za zgodą Sprzedającego wyrażoną w oświadczeniu złożonym w formie pisemnej pod rygorem nieważności (...)” (§ 9 wzorca umowy);
8. „Korespondencję uznaje się doręczoną, jeżeli:
 - a) (...)
 - b) lub po upływie 14 dni od daty pierwszej awizacji przesyłki nadanej za pośrednictwem poczty listem poleconym” (§ 14 ust. 2 wzorca umowy);
9. „Wszelkie spory mogące powstać na tle obowiązywania niniejszej umowy, Strony rozwiązywać będą w drodze negocjacji, a w przypadku braku porozumienia, poddadzą je rozstrzygnięciu Sądu powszechnego, właściwemu dla SPRZEDAJĄCEGO” (§ 15 ust. wzorca umowy).

Postanowienia te stały się podstawą postawionych Spółce zarzutów stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

W toku postępowania Spółka przedłożyła nowo opracowany wzorzec umowy zatytułowany „Umowa przedwstępna sprzedaży”, który według oświadczenia Spółki został wprowadzony do obrotu w dniu 8 czerwca 2011 r. i zastąpił poprzednio stosowaną „Umowę przedwstępną sprzedaży”. Na dowód powyższego Spółka przekazała kopie umów przedwstępnych zawartych w dniu 8 i 14 czerwca 2011 r.

Analiza nowo opracowanego wzorca i przekazanych umów pozwoliła na dokonanie następujących ustaleń:

- § 2 pkt 4 o treści: „(...) Zmiany standardu wykończenia nie dotyczące bezpośrednio lokalu, ani nie wpływające na istotne obniżenie standardu wykończenia budynku, nie stanowią zmiany umowy i nie wymagają zgody KUPUJĄCEGO” został ze wzorca umowy przez Spółkę usunięty.
- § 3 pkt 1 wzorca umowy o treści: „(...) Przez wybudowanie budynku należy rozumieć termin, w którym SPRZEDAJĄCY dokona zgłoszenia KUPUJĄCEMU lokalu do odbioru technicznego, pod warunkiem uregulowania przez KUPUJĄCEGO wszystkich zobowiązań finansowych wobec SPRZEDAJĄCEGO wynikających z zawarcia niniejszej umowy” został ze wzorca umowy przez Spółkę usunięty.

- § 3 pkt 3 wzorca umowy o treści: „Zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego nastąpi po całkowitej zapłacie przez KUPUJĄCEGO ceny lokalu oraz ewentualnych innych należności wynikających z niniejszej umowy (m.innymi odsetki i koszty aranżacji wnętrza lokalu)” pozostał niezmieniony.
- § 4 pkt 2 wzorca umowy o treści: „Cena, o której mowa w ust. 1 zawiera podatek od towarów i usług (VAT). W przypadku zmiany obowiązującej stawki VAT, wyżej określona cena lokalu zostanie odpowiednio skorygowana o podatek VAT należny w związku z realizacją niniejszej umowy” został zastąpiony postanowieniem w brzmieniu: „Cena, o której mowa w ust. 1 zawiera podatek od towarów i usług (VAT). W przypadku zmiany obowiązującej stawki VAT, wyżej określona cena lokalu zostanie odpowiednio skorygowana o podatek VAT należny w związku z realizacją niniejszej umowy. Kupujący ma jednak prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku braku akceptacji powyższych warunków ”.
- § 6 wzorca umowy o treści: „Powierzchnia użytkowa lokalu może ulec zmianie. (...) Jeżeli w dniu podpisania protokołu odbioru technicznego lokalu powierzchnia użytkowa lokalu będzie większa lub mniejsza od powierzchni określonej w ust. 1 to cena sprzedaży zostanie odpowiednio skorygowana. Korekta będzie polegała na zwiększeniu lub zmniejszeniu ceny lokalu (...)” został ze wzorca przez Spółkę usunięty.
- § 8 pkt 4 wzorca umowy o treści: „Niestawienie się KUPUJĄCEGO do dokonania odbioru w terminie oznaczonym w zawiadomieniu lub w terminie wyznaczonym zgodnie z ustępem poprzednim, upoważnia SPRZEDAJĄCEGO do dokonania odbioru opisanego w pkt. 1, bez udziału KUPUJĄCEGO. W takim przypadku protokół odbioru sporządza sam SPRZEDAJĄCY (...)” został ze wzorca umowy przez Spółkę usunięty.
- § 9 wzorca umowy o treści „Strony zgodnie ustalają, że przeniesienie przez stronę kupującą praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osoby trzeciej może nastąpić (...) oraz za zgodą Sprzedającego wyrażoną w oświadczeniu złożonym w formie pisemnej pod rygorem nieważności (...)” pozostał w niezmienionej treści, nastąpiło jedynie jego redakcyjne przesunięcie tj. § 7 nowego wzorca umowy.
- § 14 ust. 2 wzorca umowy o treści „Korespondencję uznaje się doręczoną, jeżeli:
 - a) (...)
 - b) lub po upływie 14 dni od daty pierwszej awizacji przesyłki nadanej za pośrednictwem poczty listem poleconym” został zastąpiony postanowieniem o treści: „Wszelka korespondencja związana z wykonaniem niniejszej umowy będzie przekazywana pisemnie i doręczana a) bezpośrednio Stronom, b) listem poleconym lub uznaną pocztą kurierską, e – mailem na adres wskazany w pkt. 1. Strony mają obowiązek informowania się wzajemnie o każdej zmianie adresu, siedziby oraz numerów telefonu i faksu. Informacja o zamianie adresu jest wiążąca dla drugiej strony z dniem jej otrzymania. Przesyłka zwrócona nadawcy, z adnotacją poczty o dokonaniu awizo i jej nie podjęciu przez adresata ma skutek doręczenia.”

- § 15 ust. wzorca umowy o treści: *„Wszelkie spory mogące powstać na tle obowiązywania niniejszej umowy, Strony rozwiązywać będą w drodze negocjacji, a w przypadku braku porozumienia, poddadzą je rozstrzygnięciu Sądu powszechnego, właściwemu dla SPRZEDAJĄCEGO”* otrzymał nowe brzmienie: *„Wszelkie spory mogące powstać na tle obowiązywania niniejszej umowy, Strony rozwiązywać będą w drodze negocjacji, a w przypadku braku porozumienia, poddadzą je rozstrzygnięciu właściwego sądowi powszechnemu”*.

Prezes Urzędu ustalił również, że w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. zamieszczone zostały postanowienia o treści:

- *„W przypadku zmiany powierzchni lokalu wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie”* – uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej także: SOKiK) z dnia 10 października 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 47/03) i wpisane do rejestru pod numerem 227;
- *„Activ Investment zastrzega sobie prawo dokonywania jednostronnych, a koniecznych zmian w dokumentacji projektowej Budynku”* – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 20 maja 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 107/07) i wpisane do rejestru pod numerem 1470;
- *„Przekazanie (Wydanie) Lokalu do prowadzenia prac wykończeniowych nastąpi w dacie określonej w zawiadomieniu, nie później niż w terminie określonym w Harmonogramie Budowy („Dzień Przekazania Lokalu”) na podstawie protokołu Przekazania”, nie wcześniej jednak niż do czasu uregulowania wszelkich należności względem Wykonawcy (...)”* - uznane za niedozwolone postanowienie umowne wyrokiem SOKiK z dnia 31 sierpnia 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 334/09) i wpisanego do rejestru pod numerem 1731;
- *„Strony oświadczają, że ustalona pomiędzy nimi cena przedmiotu umowy uwzględnia obecnie obowiązujące stawki podatku VAT od sprzedaży lokali, wobec czego gdyby stawki te uległy zmianie, cena przedmiotu umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do zmiany stawek podatku VAT. Ponadto, w przypadku wprowadzenia lub zmian stawek innych podatków lub danin publicznoprawnych o charakterze cenotwórczym, a związanych z budownictwem, ewentualny wzrost ceny z tego tytułu pokryje Nabywca”* – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 126/05) i wpisane do rejestru pod numerem 1386;
- *„W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, Sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury”* – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 55/03) i wpisane do rejestru pod numerem 364;

- „W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru” – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 55/03) i wpisane do rejestru pod numerem 365;
- „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” – uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 marca 2008 r. (sygn. akt VI ACa 1078/07) i wpisane do rejestru pod numerem 1500;
- „Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu” uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 100/05) i wpisane do rejestru klauzul abuzywnych pod pozycją 922.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje

Zagrożenie interesu publicznoprawnego.

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 zasady podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Zdaniem Prezesa Urzędu, rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Rebud Sp. z o.o. 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.

Przesłanki stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, „zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów”, przez które stosownie do definicji zawartej w art. 24 ust. 2 rozumie się „godzące w zbiorowe interesy konsumentów bezprawne działania przedsiębiorcy”.

Jednocześnie artykuł ten zawiera przykładowe wyliczenie zachowań przedsiębiorców uważanych za naruszające zbiorowe interesy konsumentów. W otwartym katalogu zakazanych praktyk ustawodawca umieścił stosowanie postanowień wzorów umów, które

zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (pkt 1), naruszenie przez przedsiębiorcę obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji (pkt 2), nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji (pkt 3).

Aby określone zachowanie mogło zostać uznane za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, konieczne jest łączne spełnienie następujących przesłanek:

- A) kwestionowane działanie jest działaniem przedsiębiorcy;
- B) działanie to jest bezprawne;
- C) działanie to godzi w zbiorowy interes konsumentów.

Ad A)

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów zawiera legalną definicję przedsiębiorcy. Przez przedsiębiorcę rozumie się (1) przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, a także (2) osobę fizyczną, osobę prawną a także jednostkę organizacyjną niemającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, organizującą lub świadczącą usługi o charakterze użyteczności publicznej, które nie są działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, jak również (3) osobę fizyczną wykonującą zawód we własnym imieniu i na własny rachunek lub prowadzącą działalność w ramach wykonywania takiego zawodu, (4) osobę fizyczną, która posiada kontrolę nad co najmniej jednym przedsiębiorcą, choćby nie prowadziła działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, jeżeli podejmie dalsze działania podlegające kontroli koncentracji (5) związek przedsiębiorców (art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów).

Rebud Sp. z o.o. jest spółką kapitałową prawa handlowego, zarejestrowaną na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej. Posiada osobowość prawną i prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do rejestru przedsiębiorców. W związku z tym niewątpliwie jest przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Oznacza to, że przy wykonywaniu działalności gospodarczej Spółka podlega rygorom określonym w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów. Tym samym działania Rebud Sp. z o.o. mogą podlegać ocenie w aspekcie naruszenia zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Ad B)

Same przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów co do zasady nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Przepisy te w większości mają bowiem charakter procesowy. Materialnoprawne przesłanki, istotne z punktu widzenia wydania decyzji, znajdują się w innych niż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów aktach prawa powszechnie obowiązującego. Prezes Urzędu oceniając zachowanie przedsiębiorcy pod kątem ewentualnego naruszenia przepisów zakazujących stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, co do zasady musi zatem stosować inne akty prawa powszechnie obowiązującego i na ich podstawie stwierdzić, czy działanie przedsiębiorcy jest bezprawne. Bezprawność jest taką cechą działania, która polega nie tylko na jego sprzeczności z normami prawa, ale także z zasadami współżycia społecznego bądź dobrymi obyczajami bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia

bezprawności działania wystarczy zatem ustalenie, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa. Prezes Urzędu oceniając zachowanie przedsiębiorcy pod kątem ewentualnego naruszenia przepisów zakazujących stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, musi stosować inne akty prawa powszechnie obowiązującego i na ich podstawie stwierdzić, czy działanie przedsiębiorcy było bezprawne.

Jak wskazano powyżej, bezprawność działań przedsiębiorcy co do zasady wynika z naruszenia innych przepisów powszechnie obowiązujących, niemniej należy wskazać, iż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów w jednym przypadku identyfikuje wprost jako bezprawne działanie przedsiębiorcy polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru, prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Jak wskazał Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 25 marca 2004 r. (sygn. akt XVII AmA 51/03), w oparciu o art. 23a ust. 2 (obecnie: art. 24 ust. 2) można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustalili się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. A zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowy zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych stanowi wystarczającą przesłankę do uznania bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

Należy bowiem podnieść, iż stosowanie postanowienia, które po uznaniu go przez SOKiK za niedozwolone zostało wpisane do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, jest prawnie zakazane. Prawomocny wyrok SOKiK, wydany po przeprowadzeniu kontroli abstrakcyjnej wzorca umowy, wskazujący treść postanowień wzorca umowy uznanych za niedozwolone i zakazujący ich wykorzystywania, ma od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru klauzul abuzywnych skutek wobec osób trzecich (art. 479⁴³ k.p.c.). Przepis tego artykułu rozszerza zatem prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. *„Artykuł ten dotyczy rozszerzonej prawomocności materialnoprawnej w znaczeniu podmiotowym. Chodzi o grupę przypadków takiej prawomocności, w których wyrok z powodu szczególnego charakteru przedmiotu procesu ma powagę rzeczy osądzonej dla wszystkich i przeciwko wszystkim. Przepis bowiem wyraźnie stanowi, iż wyrok ma skutek wobec osób trzecich, od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, wywołuje więc skutek erga omnes”*¹. Przepis art. 479⁴³ k.p.c. stanowiąc, iż wyrok ma skutek wobec osób trzecich, nie ogranicza w żaden sposób kategorii tych podmiotów. *Lege non distinguente*, wyrok ma skutek wobec wszystkich, tzn. zarówno wobec przedsiębiorcy, który klauzulę wprowadził do swoich wzorców umów, jak i do każdego innego przedsiębiorcy, posługującego się taką klauzulą w stosowanych przez siebie wzorcach umów. Należy zatem przyjąć, że wyrok SOKiK od chwili wpisania klauzuli do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK wywiera skutek względem wszystkich uczestników obrotu, co oznacza, że żaden z podmiotów uczestniczących w obrocie prawnym nie może posługiwać się przedmiotowym postanowieniem.

¹ H. Ciepla, „Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz.” T. II, wydanie 3, s. 249

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06) jednoznacznie wskazał, 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*”. Tym samym SN przesądził, iż stosowanie klauzuli tożsamej z klauzulą wpisaną do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, przez innego przedsiębiorcę, który nie był stroną lub uczestnikiem postępowania zakończonego wpisaniem danej klauzuli do rejestru, stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Należy przy tym podkreślić, iż dla uznania, że klauzula wpisana do rejestru i klauzula z nią porównywana są tożsame, nie jest konieczna dokładna literalna identyczność tych postanowień. Rozbieżność użytych wyrażeń, zmiana szyku zdania czy zastosowanie synonimów nie eliminuje abuzywnego charakteru ocenianego postanowienia. By zaistniała możliwość uznania dwóch postanowień za tożsame wystarczy, by hipoteza zapisu kwestionowanego w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów mieściła się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru. „*Nie jest konieczna literalna zgodność porównywalnych klauzul. Głównym czynnikiem przesądzającym powinien być, zdaniem Sądu, zamiar, cel jakiemu ma służyć kwestionowana klauzula. Jeśli jest on zgodny z celem utworzenia klauzuli uznanej za niedozwoloną, można uznać, iż obie są tożsame*” (wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 25 maja 2005 r., sygn. akt XVII AmA 46/04). Stanowisko to znalazło również potwierdzenie w uchwale SN z dnia 13 lipca 2006 r., sygn. akt III SZP 3/06, w której Sąd ten argumentował, iż „*stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru, która wywołuje takie same skutki, godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej co wpisana do rejestru*”.

Ad C)

Zbiorowy interes konsumentów oznacza interes dotyczący ogółu, a naruszenie tego interesu może mieć miejsce, gdy skutkami działań sprzecznych z ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku – konsumentów. O tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem często lub nawet powszechnie stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy. Do naruszenia zbiorowych interesów konsumentów konieczne jest, by działanie przedsiębiorcy zostało skierowane nie do konkretnego adresata, lecz do adresata, którego nie da się z góry oznaczyć indywidualnie. Wobec tego działanie to jest w stanie wywołać niekorzystne następstwa w odniesieniu do każdego z konsumentów (a nie jedynie wobec określonego konsumenta) i zagraża ono, przynajmniej potencjalnie, interesom każdego z członków zbiorowości konsumentów.

W ocenie Prezesa UOKiK, nie ulega wątpliwości, iż działania Spółki opisane w sentencji decyzji naruszają interes konsumentów. Działania te polegają bowiem na wykorzystywaniu w obrocie postanowień, które zostały prawomocnie uznane przez sąd za sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumentów. W niniejszej sprawie bez wątpienia mamy do czynienia z naruszeniem praw licznej grupy konsumentów –

wszystkich konsumentów będących klientami Przedsiębiorców, jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć z nimi umowę. Działania te są zatem skierowane do z góry nieograniczonej i nieokreślonej liczby konsumentów. Oferta handlowa Spółki ma charakter ogólnie dostępny, kierowana jest bowiem do wszystkich potencjalnych klientów. Tym samym kwestionowane przez Prezesa UOKiK działania Spółki naruszają interes nieograniczonej liczby konsumentów, których nie sposób zindywidualizować. Oczywistym jest zatem, że bezprawne zachowania Rebud Sp. o.o nie dotyczą interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy czy indywidualny, ani też grupy takich osób, lecz narusza ono uprawnienia szerokiego kręgu nieprofesjonalnych uczestników rynku.

Odnosząc powyższe uwagi do zarzutów postawionych Spółce należy zważyć, co następuje:

Pkt I i II sentencji decyzji

Istotą praktyk wskazanych w pkt. I i II sentencji niniejszej decyzji jest stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Jak wskazano powyżej, dla wykazania stosowania tych praktyk koniecznym jest ustalenie, że postanowienia stosowane przez przedsiębiorcę są tożsame z treścią postanowień znajdujących się już w rejestrze klauzul abuzywnych.

Podkreślić przy tym należy, że oceny prawnej działań podejmowanych przez Spółkę nie zmienia podnoszona przez nią okoliczność, że jej klienci mają prawo negocjować umowy, w związku z czym poszczególne umowy zawarte z konsumentami różnią się między sobą. Możliwość wprowadzania zmian do treści stosowanego przez Spółkę formularza nie pozbawia go bowiem charakteru typowego wzorca umownego. W tym miejscu należy powołać m.in. stanowisko wyrażone przez SOKiK w wyroku z dnia 24 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 71/03), iż *„Sam fakt, iż postanowienia wzorca mogą być przedmiotem uzgodnień nie przesądza, że umowa nie ma charakteru wzorca. Jest to bowiem standardowy tekst przedstawiany przez prowadzącego profesjonalną działalność kontrahenta kupującemu do oceny i akceptacji, który po podpisaniu reguluje stosunki stron”*.

Prezes Urzędu nie podzielił argumentów Spółki, według której umowy przez nią zawierane z konsumentami są indywidualnie uzgadniane. Z analizy postanowień przedłożonych przez Spółkę umów zawartych z konsumentami wynika, iż wszystkie umowy zostały zawarte w oparciu o zestaw klauzul umownych z góry przygotowanych przed zawarciem umowy – tj. w oparciu o wzorzec umowny. Dokonując oceny przedłożonych umów zawartych przez Spółkę, Prezes Urzędu nie kwestionuje, iż w pewnych sytuacjach poszczególne postanowienia umowy zawieranej przez Spółkę z konsumentem mogły być indywidualnie negocjowane. Jednakże - w opinii Prezesa UOKiK - fakt, iż niektóre postanowienia umowy mogą zostać zmienione w trakcie ewentualnych pertraktacji z klientem nie zmienia charakteru prawnego przedkładanego konsumentom dokumentu jako wzorca umowy.

W przepisach prawa nie została sformułowana legalna definicja „wzorców umownych”. Termin ten jest pojęciem doktrynalnym. Przez „wzorce umów” należy rozumieć wszelkie klauzule umowne, które zostały przygotowane z góry na użytek przyszłych umów. Są one opracowywane jednostronnie przez podmioty (lub na ich zlecenie), które zamierzają

zawrzeć wiele umów na identycznych warunkach kontraktowych (por. Małgorzata Bednarek „Wzorce umów w prawie polskim” C.H. Beck Warszawa 2005, str.1).

W doktrynie podnosi się, że o przyjęciu, iż dana klauzula należy do wzorca rozstrzyga właśnie istnienie zamiaru zastosowania tej klauzuli w innych wypadkach niż jeden; istotny jest zatem zamiar powtórzenia zastosowania danej klauzuli (por. F. Zoll „Prawo bankowe. Komentarz.” Tom I i II, Zakamycze 2005, komentarz do art. 109). Nie ma przy tym znaczenia, że w pewnych określonych sytuacjach propozycja postanowień przygotowana przez przedsiębiorcę może ulec pewnym modyfikacjom.

Podsumowując, w ocenie Prezesa UOKiK, formularz umowy przedwstępnej stosowany przez Spółkę wypełnia przesłanki uznania go za wzorzec umowny. Należy bowiem wskazać, że formularz umowy został jednostronnie przygotowany przez Spółkę w celu wykorzystywania go przy zawieraniu umów z klientami i jest przedkładany konsumentom w procesie uzgodnień dotyczących umowy.

Odnosząc powyższe uwagi do zarzutów postawionych Spółce należy zauważyć, co następuje:

Ad I 1 sentencji decyzji

W § 2 pkt 4 wzorca umowy stosowanego przez Rebud znajduje się postanowienie o treści: „(...) *Zmiany standardu wykończenia nie dotyczące bezpośrednio lokalu, ani nie wpływające na istotne obniżenie standardu wykończenia budynku, nie stanowią zmiany umowy i nie wymagają zgody KUPUJĄCEGO*” .

Zdaniem Prezesa Urzędu, treść przedmiotowego postanowienia jest tożsama z treścią postanowienia: „*Activ Investment zastrzega sobie prawo dokonywania jednostronnych, a koniecznych zmian w dokumentacji projektowej Budynku*” – uznanego za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 20 maja 2008 r. (Sygn. akt XVII AmC 107/07) i wpisanego do rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod nr 1470. W przywołanym wyroku Sąd podzielił argumentację Prezesa UOKiK, zgodnie z którą przedmiotowe postanowienie wypełnia dyspozycję art. 385³ pkt 19 k.c., stosownie do którego niedozwolonym postanowieniem umownym jest takie, które „przewiduje wyłącznie dla kontrahenta konsumenta jednostronne uprawnienie do zmiany, bez ważnych przyczyn, istotnych cech świadczenia”. Prezes UOKiK w uzasadnieniu pozwu wskazał, iż: „*Zauważyć należy przede wszystkim, że klient Pozwanego (konsument) ma określone oczekiwania w zakresie wyglądu, konstrukcji, usytuowania, standardu wykonania i wykończenia nabywanego lokalu mieszkalnego oraz budynku, w którym taki lokal się znajduje. Wyraźnie zresztą zagwarantował mu to Pozwany w treści analizowanego postanowienia – zobowiązując się do wybudowania lokalu mieszkalnego według „Podstawowego standardu Budynku” i „Koncepcji architektonicznej Lokalu Mieszkalnego”, które kupujący akceptuje na etapie zawierania przedmiotowej umowy. Niestety - jak wynika z drugiej części kwestionowanego postanowienia - konsument nie ma realnego wpływu na dokonywane zmiany inwestycyjno – budowlane, Pozwany zastrzega sobie bowiem „prawo dokonywania jednostronnych zmian w dokumentacji projektowej Budynku”. Dzieje się tak, pomimo, że umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego jest bez wątpienia umową wzajemną oraz umową dwustronnie zobowiązującą. Tym samym na każdą zmianę świadczenia umownego, kontrahent konsumenta*

(Pozwany) powinien uzyskać zgodę – w drodze renegotjacji umowy, aneksu do niej lub nowej treści umowy – swojego klienta. W przeciwnym razie kontrahent konsumenta przyznaje sobie „uprawnienie do zmiany istotnych cech świadczenia”. Przy czym, co należy podkreślić, uprawnienie Pozwanego – ukształtowane treścią kwestionowanego tu postanowienia § 5 lit. a) wzorca umowy - ma charakter jednostronny, a więc zakazany przepisem cytowanego art. 385³ pkt 19 k.c. Jako takie może ono być uznane za niedozwolone postanowienie umowne”.

Mając na uwadze treść zakwestionowanej przez Prezesa UOKiK klauzuli oraz klauzuli przywołanej powyżej i wpisanej do rejestru niedozwolonych klauzul umownych należy wskazać, że przedmiotowa klauzula jest tożsama co do skutku i celu z klauzulą wpisaną do rejestru. Obie klauzule upoważniają przedsiębiorcę do dokonywania zmian w projekcie budowlanym bez potrzeby uzyskiwania na nie zgody konsumenta. Zasadnym jest zatem twierdzenie, że obie klauzule służą temu samemu celowi, co pozwala uznać je za tożsame. Zważyć w tym miejscu należy, że przywołane powyżej postanowienie z rejestru odnosi się do zmian „w dokumentacji projektowej Budynku”, a zatem charakter niedozwolony tego postanowienia nie wynika z faktu przyznania przedsiębiorcy prawa do dokonywania jednostronnych zmian w zakresie projektu nabywanego lokalu, ale w zakresie projektu całego budynku. Zgodnie z argumentacją przyjętą przez Sąd, klient ma określone oczekiwania zarówno co do wyglądu, konstrukcji, usytuowania, standardu wykonania i wykończenia samego lokalu, jak i budynku, w którym lokal ten się znajduje. Dokonywanie przez przedsiębiorcę jednostronnych zmian w zakresie tych cech bez uzyskania zgody konsumenta jest niedozwolone w świetle art. 385³ pkt 19 k.c.

W toku postępowania Spółka zaniechała stosowania postanowienia z § 2 pkt 4 wzorca umowy. W nowo opracowanym wzorcu umownym, który został wprowadzony do obrotu konsumenckiego w dniu 8 czerwca 2011 r. Spółka nie zawarła bowiem postanowienia o tożsamej bądź analogicznej do niego treści.

Ad I 2 sentencji decyzji

W § 3 pkt 1 Rebud stosuje postanowienie o treści: „(...) Przez wybudowanie budynku należy rozumieć termin, w którym Sprzedający dokona zgłoszenia Kupującemu lokalu do odbioru technicznego, pod warunkiem uregulowania przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych wobec sprzedającego wynikających z zawarcia niniejszej umowy”.

Zdaniem Prezesa Urzędu, treść przedmiotowego postanowienia jest analogiczna do treści następującego niedozwolonego postanowienia: „Przekazanie (Wydanie) Lokalu do prowadzenia prac wykończeniowych nastąpi w dacie określonej w zawiadomieniu, nie później niż w terminie określonym w Harmonogramie Budowy („Dzień Przekazania Lokalu”) na podstawie protokołu Przekazania”, nie wcześniej jednak niż do czasu uregulowania wszelkich należności względem Wykonawcy (...)”, uznanego za niedozwolone postanowienie umowne wyrokiem SOKiK z dnia 31 sierpnia 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 334/09) i wpisanego do rejestru pod numerem 1731.

W uzasadnieniu przedmiotowego wyroku Sąd wskazał, iż wbrew nakazowi zawartemu w art. 385 § 2 k.c. treść postanowienia nie została sformułowana w sposób jednoznaczny i jasny dla konsumenta w zakresie nałożonego na konsumenta obowiązku uregulowania „wszelkich należności” w celu skorzystania z przyznanego uprawnienia do wydania mu lokalu przez kontrahenta. Sąd zważył, iż zastosowane przez pozwaną sformułowanie wbrew jej

stanowisku jest pojęciem o znaczeniu znacznie szerszym, aniżeli obowiązek zapłaty ceny za lokal. Tak szerokie zdefiniowanie należności może więc prowadzić do dowolności interpretacyjnej treści umowy przez kontrahenta, co do tego co rozumie przez zapłatę należności przez konsumenta z przedmiotowej umowy, a zwłaszcza, czy zachodzi w jego ocenie przesłanka do wykonania przyjętego na siebie obowiązku wydania lokalu celem umożliwienia konsumentowi wykonania prac wykończeniowych. Ta nieprecyzyjność sformułowania, które powinno w sposób jasny odnosić się do zapłaty ceny za lokal, może zatem narazić konsumenta na niemożność oceny, czy dokonane przez niego na podstawie zawartej umowy płatności na poczet ceny lokalu kontrahent uzna za uregulowanie „wszelkich należności”. Sąd podzielił stanowisko Prezesa UOKiK, iż z punktu widzenia konsumenta uzależnienie wykonania obowiązku wydania lokalu od niejasnego, niejednoznacznego warunku z pewnością stawia go w bardzo niekorzystnej sytuacji. Niepewność co do możliwości uzyskania dostępu do mieszkania może powodować negatywne konsekwencje tak w aspekcie ekonomicznym, jak i poczynionych planach życiowych konsumenta.

W opinii Prezesa Urzędu, postanowienie stosowane przez Spółkę jest tożsame w skutkach ze wskazanym wyżej postanowieniem wpisanym do rejestru niedozwolonych postanowień umownych. Kwestionowane postanowienie wzorca wymusza na kupującym spełnienie wszelkich, nawet spornych świadczeń celem dopuszczenia go do prowadzenia prac wykończeniowych w lokalu. Ponadto sformułowanie „uregulowanie wszystkich zobowiązań finansowych” pomimo użytych odmiennych słów jest tożsame w treści z określeniem „wszelkich należności”. Oba pojęcia mają znaczenie szersze niż zapłata za lokal, a z punktu widzenia interesów konsumenta mogą stanowić pole do nadużyć ze strony przedsiębiorcy poprzez przyznanie mu swobody interpretacyjnej.

W toku postępowania Spółka zaniechała stosowania postanowienia z § 3 pkt 1 wzorca umowy. W przekazanym przez Spółkę nowo opracowanym wzorcu umowy, który został wprowadzony do obrotu konsumenckiego w dniu 8 czerwca 2011 r. Spółka nie zawarła bowiem postanowienia o tożsamej bądź analogicznej do niego treści.

Ad I 3 sentencji decyzji

W § 6 wzorca umowy Rebud stosuje postanowienie o treści: *„Powierzchnia użytkowa lokalu może ulec zmianie. (...) Jeżeli w dniu podpisania protokołu odbioru technicznego lokalu powierzchnia użytkowa lokalu będzie większa lub mniejsza od powierzchni określonej w ust. 1 to cena sprzedaży zostanie odpowiednio skorygowana. Korekta będzie polegała na zwiększeniu lub zmniejszeniu ceny lokalu (...)”*.

Zdaniem Prezesa Urzędu, treść niniejszego postanowienia jest analogiczna do treści postanowienia: *„W przypadku zmiany powierzchni lokalu wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie”*. Postanowienie to zostało uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 10 października 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 47/03) i wpisane do rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod nr. 227. W uzasadnieniu wyroku Sąd uznał, iż tak skonstruowane postanowienie pozwala przedsiębiorcy na zmianę istotnych cech przedmiotu umowy w zakresie powierzchni lokalu, co może spowodować, że klient będzie zobowiązany do kupienia lokalu mającego inne cechy niż te, które zadecydowały o jego wyborze na etapie

podpisywania umowy. Sąd zważył także, że taki zapis umożliwia dużą dowolność przedsiębiorcy w zakresie zmiany powierzchni przedmiotowego lokalu lub jego części składowych, gdyż nie określa nawet maksymalnego zakresu modyfikacji, który nie byłby uważany za zmianę przedmiotu świadczenia. Ponadto Sąd uznał, iż postanowienie to narusza art. 385³ pkt 20 k.c., gdyż przewidując możliwość podniesienia ceny przedsiębiorca nie przewidział możliwości odstąpienia od umowy przez konsumenta. Powyższe postanowienie umowne przewiduje bowiem możliwość zmiany przez przedsiębiorcę ceny lokalu na skutek możliwości wahań w rzeczywistej powierzchni lokalu w stosunku do tej określonej przy zawieraniu umowy. Jednocześnie postanowienie nie przewiduje dla konsumenta – w przypadku podwyższenia ceny lokalu w trakcie realizacji umowy – prawa do odstąpienia od umowy.

Zarówno klauzula stosowana przez Rebud, jak i klauzula wpisana do rejestru, przewidują możliwość zmiany powierzchni nabywanego lokalu, z czym związana jest zmiana ceny tego lokalu. Oczywiście jest zatem, że postanowienia te w związku z tym, że wywierają jednakowe skutki wobec konsumentów, są tożsame.

W nowo opracowanym wzorcu umowy Spółka zaprzestała stosowania postanowienia § 6 poprzez wyeliminowanie całkowicie postanowienia z treści wzorca.

Ad I 4 sentencji decyzji

W § 8 pkt 4 wzorca umowy stosowanego przez Rebud zawiera postanowienie o treści: *„Niestawienie się KUPUJĄCEGO do dokonania odbioru w terminie oznaczonym w zawiadomieniu lub w terminie wyznaczonym zgodnie z ustępem poprzednim, upoważnia SPRZEDAJĄCEGO do dokonania odbioru opisanego w pkt. 1, bez udziału KUPUJĄCEGO. W takim przypadku protokół odbioru sporządza sam SPRZEDAJĄCY (...).”*

W opinii Prezesa UOKiK, treść przedmiotowego postanowienia jest tożsama z treścią następujących niedozwolonych postanowień:

1. *„W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, Sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury”* - postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 55/03) i wpisane do rejestru pod numerem 364.
2. *„W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru”* - postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 55/03) i wpisane do rejestru pod numerem 365.

W uzasadnieniu przedmiotowego wyroku Sąd wskazał, iż pierwsze postanowienie jest niedozwolone, gdyż umożliwia przedsiębiorcy bez obecności konsumenta dokonać odbioru lokalu i zwolnić się z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy wobec konsumenta, co w świetle art. 385¹ § 1 k.c. stanowi niedozwoloną klauzulę, jako że rażąco narusza interes konsumenta. Odnośnie do treści drugiego postanowienia Sąd uznał, że stanowi ono niedozwolone postanowienie umowne na podstawie art. 385 § 1 k.c.

i 385³ pkt 9 k.c. Zapis ten umożliwi bowiem przedsiębiorcy kosztem interesu konsumenta uznać sporządzony pod jego nieobecność jednostronny protokół odbioru lokalu za równoważny z tym podpisanym przez obie strony umowy. Sąd zważył, iż tak skonstruowany zapis przyznaje pozwanemu uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy.

W ocenie Prezesa UOKiK, tożsamość tych klauzul nie powinna budzić jakichkolwiek wątpliwości. Zarówno klauzule wpisane w rejestrze, jak i klauzula stosowana przez Spółkę w przypadku niestawienia się konsumenta w wyznaczonym terminie, uprawniają Rebud do dokonania samodzielnego odbioru lokalu. Nie ulega zatem wątpliwości, że klauzule te w takich samych okolicznościach w jednakowy sposób kształtują sytuację konsumenta.

Spółka zaniechała również stosowania postanowienia z § 8 pkt 4 „Umowy przedwstępnej sprzedaży”. W nowym wzorcu umownym nie zawarła bowiem postanowienia o tożsamej bądź analogicznej do niego treści.

Ad I 5 sentencji decyzji

W § 15 wzorca umowy stosowanego przez Redbud znajduje się postanowienie o treści: *„Wszelkie spory mogące powstać na tle obowiązywania niniejszej umowy, Strony rozwiązywać będą w drodze negocjacji, a w przypadku braku porozumienia, poddadzą je rozstrzygnięciu Sądu powszechnego, właściwemu dla SPRZEDAJACEGO”*.

Prezes UOKiK uznał, że treść powyższego postanowienia jest tożsama z treścią postanowienia: *„Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu”* uznanej za niedozwoloną wyrokiem SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 100/05) i wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych pod pozycją 922.

W przedmiotowym wyroku Sąd uznał, iż analizowane postanowienie, wskazując jako sąd właściwy do rozstrzygania kwestii spornych pomiędzy stronami umowy sąd miejscowo właściwy dla siedziby przedsiębiorcy, rodzi dla konsumenta niekorzystne konsekwencje prawne. Na skutek narzucenia konsumentowi sądu, który ma być właściwy do rozstrzygania kwestii spornych między stronami umowy, konsument ma znacznie utrudnioną drogę sądową. Zapis taki niejednokrotnie zmusza go bowiem do prowadzenia sporu sądowego w odległej od jego miejsca zamieszkania miejscowości. Takie postanowienie stanowi zatem klauzulę abuzywną określoną w art. 385³ pkt 23 k.c., gdyż narzuca rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy.

Porównywane klauzule wskazują jako sąd właściwy do rozstrzygania kwestii spornych pomiędzy stronami umowy sąd miejscowo właściwy dla siedziby przedsiębiorcy, w związku z czym należy uznać, iż wywołują one dla konsumenta identyczne konsekwencje prawne. Zasadne jest zatem twierdzenie, że postanowienie wykorzystywane przez Spółkę jest tożsame z treścią przywołanego postanowienia wpisanego do rejestru.

Spółka zaniechała stosowania ww. niedozwolonego postanowienia umownego, wprowadzając w jego miejsce do nowo opracowanego wzorca postanowienie o treści: *„Wszelkie spory mogące powstać na tle obowiązywania niniejszej umowy, Strony będą rozwiązywać w drodze negocjacji, a w przypadku braku porozumienia, poddadzą je rozstrzygnięciu właściwemu sądowi powszechnemu”* (§ 13 nowo opracowanego wzorca umowy).

Ad II 1 sentencji decyzji

W § 3 pkt 3 wzorca umowy Rebud stosuje postanowienie o treści: „Zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego nastąpi po całkowitej zapłacie przez Kupującego ceny lokalu oraz ewentualnych innych należności wynikających z niniejszej umowy (m.in. odsetki, koszty aranżacji wnętrza lokalu)”.

W ocenie Prezesa UOKiK, treść przedmiotowego postanowienia jest tożsama z treścią następujących postanowień:

1. „Zawarcie Umowy Przyrzeczonej w formie aktu notarialnego nastąpi po całkowitej zapłacie przez Kupującego Ceny Brutto określonej w niniejszej Umowie oraz po uprzednim, odpowiednim uiszczeniu kosztów o których mowa w punktach 10.2 oraz 10.3 niniejszej Umowy, w terminie nie dłuższym niż 6 (sześć) miesięcy od daty uzyskania przez Wykonawcę pozwolenia na użytkowanie” - uznanego za niedozwolone postanowienie umowne wyrokiem SOKiK z dnia 31 sierpnia 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 334/09) i wpisanego do rejestru pod numerem 1732.
2. „Przekazanie (Wydanie) Lokalu do prowadzenia prac wykończeniowych nastąpi w dacie określonej w zawiadomieniu, nie później niż w terminie określonym w Harmonogramie Budowy („Dzień Przekazania Lokalu”) na podstawie protokołu Przekazania”, nie wcześniej jednak niż do czasu uregulowania wszelkich należności względem Wykonawcy (...)” - uznanego za niedozwolone postanowienie umowne wyrokiem SOKiK z dnia 31 sierpnia 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 334/09) i wpisanego do rejestru pod numerem 1731.

Uzasadniając niedozwolony charakter postanowienia wpisanego do rejestru pod numerem 1732 Sąd orzekł, iż uzależnienie zawarcia umowy przyrzeczonej przeniesienia własności od zapłaty przez kupującego uiszczenia kosztów eksploatacji nieruchomości wspólnej spełnia przesłanki niedozwolonego postanowienia umownego w świetle art. 385 § 1 k.c. Sąd wskazał, iż wymuszenie na konsumencie uregulowania wszelkich, nawet spornych, należności pod sankcją nie przystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej jest, sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumenta. W opinii Sądu, uregulowanie tych kosztów przez konsumenta nie powinno stanowić podstawy od której uzależnione jest zawarcie umowy przyrzeczonej, a co najwyżej do roszczeń odszkodowawczych z tytułu korzystania z lokalu.

W uzasadnieniu zaś drugiego z wyroków Sąd wskazał, iż wbrew nakazowi zawartemu w art. 385 § 2 k.c. treść postanowienia nie została sformułowana w sposób jednoznaczny i jasny dla konsumenta w zakresie nałożonego na konsumenta obowiązku uregulowania „wszelkich należności” w celu skorzystania z przyznanego uprawnienia do wydania mu lokalu przez kontrahenta. Sąd zważył, iż sformułowanie „wszelkich należności” jest pojęciem o znaczeniu znacznie szerszym, aniżeli obowiązek zapłaty ceny za lokal. Tak szerokie zdefiniowanie należności może więc prowadzić do dowolności interpretacyjnej treści umowy przez kontrahenta, co do tego co rozumie przez zapłatę należności przez konsumenta z przedmiotowej umowy. Ta nieprecyzyjność sformułowania, które powinno w sposób jasny odnosić się do zapłaty ceny za lokal, może zatem narazić konsumenta na niemożność oceny, czy dokonane przez niego na podstawie zawartej umowy płatności na poczet ceny lokalu kontrahent uzna za uregulowanie „wszelkich należności”.

W opinii Prezesa Urzędu, postanowienie stosowane przez Spółkę jest tożsame w skutkach ze wskazanymi powyżej postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych. Kwestionowane postanowienie wzorca uzależnia zawarcie umowy przyrzeczonej przeniesienia własności od zapłaty przez kupującego innych niż zapłata ceny za lokal należności. Sformułowanie „wszelkich należności” jest pojęciem o znaczeniu znacznie szerszym, aniżeli obowiązek zapłaty ceny za lokal. Z punktu widzenia interesów konsumenta może zatem stanowić pole do nadużyć ze strony przedsiębiorcy poprzez przyznanie Spółce dowolności interpretacyjnej.

Z tego względu, w ocenie Prezesa Urzędu, należy uznać je za tożsame, pomimo istniejących drobnych różnic w sformułowaniu postanowień. Różnice te nie mają znaczenia dla treści przedmiotowych klauzul, nie wpływają bowiem na cel, jakiemu ma służyć przedmiotowa klauzula, ani na skutek jej zastosowania.

W nowo opracowanym wzorcu treść § 3 pkt 3 pozostała niezmienną.

Ad II 2 sentencji decyzji

§ 4 pkt 2 wzorca umowy stosowanego przez Rebud zawiera postanowienie o treści: „Cena, o której mowa w ust. 1 zawiera podatek od towarów i usług (VAT). W przypadku zmiany obowiązującej stawki VAT, wyżej określona cena lokalu zostanie odpowiednio skorygowana o podatek VAT należny w związku z realizacją niniejszej umowy.”

Zdaniem Prezesa Urzędu, treść niniejszego postanowienia jest analogiczna do treści postanowienia: „Strony oświadczają, że ustalona pomiędzy nimi cena przedmiotu umowy uwzględnia obecnie obowiązujące stawki podatku VAT od sprzedaży lokali, wobec czego gdyby stawki te uległy zmianie, cena przedmiotu umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do zmiany stawek podatku VAT. Ponadto, w przypadku wprowadzenia lub zmian stawek innych podatków lub danin publicznoprawnych o charakterze cenotwórczym, a związanych z budownictwem, ewentualny wzrost ceny z tego tytułu pokryje Nabywca”. Postanowienie to zostało uznane za niedozwolone postanowienie umowne wyrokiem SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 126/05) i wpisane do prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone pod numerem 1386. W przywołanym wyroku Sąd uznał, iż przedmiotowe postanowienie narusza art. 385³ pkt 20 k.c. ze względu na uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy. Sąd wskazał, iż postanowienie przyznaje pozwanej uprawnienie do określenia ceny lokalu po zawarciu umowy, nie uprawnia jednak w takim przypadku konsumenta do odstąpienia od umowy.

Analiza postanowienia stosowanego przez Spółkę i postanowienia zamieszczonego w rejestrze prowadzi do wniosku, iż mają one tożsamą treść. Istotą tych klauzul jest bowiem dopuszczenie możliwości podwyższenia ceny lokalu po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy.

Spółka zmieniła treść postanowienia § 4 pkt 2 poprzez wprowadzenie do obrotu nowego wzorca umowy zawierającego postanowienie o treści: „Cena, o której mowa w ust. 1 zawiera podatek od towarów i usług (VAT). W przypadku zmiany obowiązującej stawki VAT, wyżej określona cena lokalu zostanie odpowiednio skorygowana o podatek VAT należny w związku z realizacją niniejszej umowy. Kupujący ma jednak prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku braku akceptacji powyższych warunków”. Oceniając treść

nowo opracowanego postanowienia Prezes Urzędu zważył, iż postanowienie to przewiduje wprowadzić prawo odstąpienia od umowy dla konsumenta w przypadku zmiany ceny, jednakże nie precyzuje w jakim terminie konsument może to przysługujące jemu uprawnienie zrealizować. Zgodnie zaś z przepisem art. 395 § 1 k.c. odstąpienie od umowy obwarowane zostało dwoma wymogami ustawowymi tj. określeniem terminu, w czasie biegu którego będzie możliwe skorzystanie z prawa odstąpienia oraz wskazaniem, czy prawo odstąpienia służyło będzie tylko jednej (oraz której) czy obu stronom umowy. Należy zatem podkreślić, iż niezastrzeżenie terminu do wykonania prawa odstąpienia od umowy powoduje nieważność zastrzeżenia umownego i nie wywołuje żadnego skutku prawnego. Tym samym Spółka nieokreślając w jakim terminie konsument będzie mógł swoje uprawnienie zrealizować nieskutecznie zastrzegła dla konsumenta prawo do odstąpienia od umowy. Wobec powyższego Prezes Urzędu nie mógł stwierdzić zaniechania stosowania przedmiotowego niedozwolonego postanowienia.

Ad II 3 sentencji decyzji

W § 9 wzorca umowy Rebud stosuje postanowienie o treści: *„Strony zgodnie ustalają, że przeniesienie przez stronę kupującą praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osoby trzeciej może nastąpić (...) oraz za zgodą Sprzedającego wyrażoną w oświadczeniu złożonym w formie pisemnej pod rygorem nieważności”*.

W ocenie Prezesa Urzędu, treść ww. postanowienia w zakresie, w jakim wymaga zgody Spółki na przeniesienie praw z tytułu umowy na osobę trzecią, jest zbieżna z treścią postanowienia: *„Nabywca może dokonać przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy za zgodą spółki”*, uznanego za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 17 października 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 122/05) i wpisanego do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr. 1501.

W przywołanym wyroku SOKiK uznał, iż postanowienie o takiej treści narusza art. 385¹ § 1 k.c. Zdaniem Sądu, przedsiębiorca, wykorzystując swoją przewagę kontraktową, uzależnia prawo konsumenta do dokonania przelewu wierzytelności od wyrażenia swojej zgody w tym przedmiocie. W ocenie Sądu kwestionowany zapis de facto pozbawia konsumenta uprawnienia do dokonania przelewu wierzytelności. Okoliczność, iż zakwestionowane postanowienie jest dopuszczalne w świetle art. 509 § 1 k.c., nie zmienia jego oceny jako niedozwolonego postanowienia umownego, należy bowiem pamiętać, iż zastrzeżenie umowne uzależniające dokonanie przelewu wierzytelności od zgody dłużnika stanowi wyjątek od ogólnej zasady, według której wierzyciel może przenieść wierzytelność bez zgody dłużnika. O ile w przypadku dwóch równorzędnych podmiotów dokonanie przewidzianego prawem zastrzeżenia jest w pełni dopuszczalne, o tyle w przypadku umów zawieranych przez profesjonalnie działającego przedsiębiorcę z konsumentem, przy użyciu nie podlegającego negocjacom wzorca umownego, zastosowanie kwestionowanego postanowienia uznać należy za działanie sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumenta. Spółka wykorzystując swoją przewagę kontraktową pozbawia konsumenta możliwości swobodnego dysponowania wierzytelnościami, co w ocenie Sądu uzasadnia stanowisko o abuzywnym charakterze przedmiotowego postanowienia.

W ocenie Prezesa Urzędu, mimo odmienności użytych sformułowań kwestionowana niniejszym postępowaniem klauzula jest tożsama z klauzulą wpisaną do rejestru, gdyż pozbawia konsumenta prawa swobodnego dysponowania wierzytelnością.

W nowo opracowanym wzorcu umowy postanowienie o treści: „*Strony zgodnie ustalają, że przeniesienie przez stronę kupującą praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osoby trzeciej może nastąpić (...) oraz za zgodą Sprzedającego wyrażoną w oświadczeniu złożonym w formie pisemnej pod rygorem nieważności*” pozostało w niezmienionej treści, nastąpiło jedynie jego redakcyjne przesunięcie tj. aktualnie § 7 nowego wzorca umowy.

Ad II 4 sentencji decyzji

W § 14 ust. 2 wzorca umowy znajduje się postanowienie o treści: „*Korespondencję uznaje się doręczoną, jeżeli:*

a) (...)

b) lub po upływie 14 dni od daty pierwszej awizacji przesyłki nadanej za pośrednictwem poczty listem poleconym”.

W opinii Prezesa UOKiK, treść tego postanowienia jest tożsama z treścią klauzuli: „*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 nieznany”, „adresat zmienił adres” lub inną równoznacznością, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie*”. uznanej za niedozwoloną wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 marca 2008 r. (sygn. akt VI ACa 1078/07) i wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych pod pozycją 1500.

W powołanym wyroku Sąd zważył, iż przedmiotowe postanowienie stanowi niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385³ pkt 9 k.c. Przepis ten uznaje za niedozwolone postanowienia, które przyznają kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. W analizowanym postanowieniu deweloper zastrzegł, że wysyłanie zawiadomień, w tym także oświadczeń woli, na adres konsumenta będzie równoznaczne z ich doręczeniem konsumentowi. Oznacza to, iż tylko deweloper – jako twórca wzorca umowy – de facto decyduje o skuteczności doręczeń i wynikających z nich skutków prawnych. Sąd wskazał, iż za niedopuszczalne w obrocie, zwłaszcza konsumenckim i sprzeczne z dobrymi obyczajami należy uznać zapisy wprowadzające fikcję skutecznego złożenia oświadczenia woli przez przedsiębiorcę. Postanowienia te mogą prowadzić bowiem do sytuacji, gdy konsument pozbawiony możliwości rzeczywistego zapoznania się z oświadczeniem woli przedsiębiorcy narażony będzie na jego skutki prawne. Takie ukształtowanie obowiązków konsumenta rażąco narusza jego interesy i jest sprzeczne z dobrymi obyczajami.

Mając na uwadze treść zakwestionowanej przez Prezesa UOKiK klauzuli oraz klauzuli przywołanej powyżej, a wpisanej do rejestru niedozwolonych klauzul umownych należy wskazać, że przedmiotowa klauzula jest tożsama co do skutku i celu z klauzulą wpisaną do niniejszego rejestru. Pomimo pewnych różnic semantycznych i syntaktycznych taki sam bezprawny cel w postaci uzurpowania sobie przez Spółkę prawa do decydowania o skuteczności doręczeń i wynikających z nich skutków prawnych występuje zarówno w postanowieniu stosowanym przez Rebud Sp. o.o. jak i ww. klauzuli wpisanej do rejestru.

W nowo opracowanym wzorcu umowy § 14 ust. 2 został zastąpiony postanowieniem o treści: „*Wszelka korespondencja związana z wykonaniem niniejszej umowy będzie przekazywana pisemnie i doręczana a) bezpośrednio Stronom, b) listem poleconym lub*

uznaną pocztą kurierską, e – mailem na adres wskazany w pkt. I. Strony mają obowiązek informowania się wzajemnie o każdej zmianie adresu, siedziby oraz numerów telefonu i faksu. Informacja o zamianie adresu jest wiążąca dla drugiej strony z dniem jej otrzymania. Przesyłka zwrócona nadawcy, z adnotacją poczty o dokonanym awizo i jej nie podjęciu przez adresata ma skutek doręczenia.” Dokonana przez Spółkę zmiana w zakresie treści tego postanowienia tylko w części wyeliminowała jego abuzywny charakter, w nowym brzmieniu postanowienia dodano bowiem obowiązek informowania o zmianie adresu oraz wprowadzono to uregulowanie symetrycznie w odniesieniu do obu stron umowy, co należy ocenić pozytywnie. W nowym postanowieniu podtrzymano jednak fikcję doręczenia korespondencji konsumentowi: „Przesyłka zwrócona nadawcy, z adnotacją poczty o dokonanym awizo i jej nie podjęciu przez adresata ma skutek doręczenia”, co w dalszym ciągu utrzymuje abuzywny charakter tego postanowienia.

Podkreślenia wymaga, że konieczność wyeliminowania z wzorca umowy postanowienia podtrzymującego fikcję doręczenia nie oznacza braku możliwości wykazania przed sądem faktu skutecznego doręczenia pisma w konkretnej sprawie na ostatni podany przez konsumenta adres. Należy dopuścić taką możliwość, przy założeniu, że strony są w umowie zobowiązane do aktualizowania swoich danych kontaktowych. Jednak każdorazowo ocena skuteczności tego doręczenia, w ocenie Prezesa UOKiK, powinna należeć do sądu, a nie do przedsiębiorcy.

Uznanie, iż wskazane w pkt. I i II sentencji niniejszej decyzji postanowienia umowne stosowane przez Spółkę w obrocie konsumenckim są tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, przesądza o bezprawności działań Spółki.

Wykazanie, że opisane działania Spółki mają charakter bezprawny i naruszają zbiorowe interesy konsumentów oznacza, że spełnione zostały wszystkie przesłanki uznania ich za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów.

Praktyki z punktu I sentencji decyzji zostały przez Spółkę w trakcie postępowania zaniechane. Zasadnym było zatem zastosowanie rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 27 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Stosownie do uregulowań zawartych w art. 27 ww. ustawy, nie wydaje się decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującej zaniechanie jej stosowania, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki. W takim przypadku Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania. Decyzja, o której mowa w art. 27 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, wydawana jest w przypadku, gdy zachowanie przedsiębiorcy nie narusza już w dacie orzekania przepisu art. 24 ww. ustawy.

Z uwagi na powyższe, w stosunku do praktyk opisanych w pkt. I sentencji decyzji na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów należało stwierdzić zaniechanie ich stosowania.

Stąd orzeczono jak w pkt. I sentencji decyzji.

W stosunku do praktyk opisanych w pkt. II sentencji decyzji brak było przesłanek do uznania, że Spółka zaniechała ich stosowania. Należało zatem na podstawie art. 26 ust. 1

ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów orzec, że działania Spółki stanowią praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów i nakazać zaniechanie ich stosowania.

Stąd orzeczono jak w pkt. II sentencji decyzji.

Ad III sentencji decyzji

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu może w drodze decyzji nałożyć na przedsiębiorcę, który dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ustawy, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary.

Z powołanego wyżej przepisu wynika, że kara pieniężna ma charakter fakultatywny. Zatem o tym, czy w konkretnej sprawie w odniesieniu do wskazanego przedsiębiorcy zasadne jest nałożenie kary pieniężnej decyduje Prezes UOKiK, w ramach uznania administracyjnego. Zwrócić należy uwagę, iż przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie określają jakichkolwiek przesłanek, od których uzależnione byłoby podjęcie decyzji o nałożeniu kary. Ustawodawca wskazał jedynie w art. 111 cyt. ustawy te okoliczności, które Prezes Urzędu winien uwzględnić decydując o wymiarze kary pieniężnej, wymieniając w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy. Podkreślić należy, iż sankcja w postaci nałożenia kary może być na przedsiębiorcę nałożona niezależnie od tego, czy dopuścił się on naruszenia celowo, czy też nieumyślnie.

Biorąc pod uwagę okoliczności sprawy, tj. charakter i liczbę klauzul niedozwolonych stosowanych przez Rebud Sp. z o.o., Prezes Urzędu uznał nałożenie kary pieniężnej za uzasadnione.

Pamiętać należy, że na profesjonalnych uczestnikach obrotu rynkowego spoczywa obowiązek dochowania należytej staranności przy ocenie zgodności ich działań z obowiązującymi przepisami prawa. Każdy przedsiębiorca powinien mieć świadomość, że stosowanie w obrocie konsumenckim klauzul uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, jest bezprawne. Spółka winna zatem zdawać sobie sprawę z konieczności konstruowania wzorców umownych z uwzględnieniem przepisów art. 385¹ i nast. k.c., jak również z potrzeby dostosowywania wykorzystywanych przez siebie wzorców umownych do treści wpisów zamieszczanych w rejestrze. Zauważyć przy tym należy, że rejestr postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone jest jawny, powszechnie dostępny, publikowany na stronie www.uokik.gov.pl. Abuzywność postanowień wpisanych do tego rejestru jest jednoznaczna, a zakaz stosowania w obrocie postanowień w nim zamieszczonych nie powinien budzić jakichkolwiek wątpliwości.

Powyższe okoliczności uzasadniają stanowisko, że działania Spółki opisane w pkt. I i II sentencji decyzji były co najmniej nieumyślne.

Zgodnie z zeznaniem podatkowym Spółki CIT-8 za rok 2011, przychód Spółki w roku poprzedzającym wydanie niniejszej decyzji wyniósł [...] zł. Maksymalna wysokość kary mogła zatem wynieść ok. [...] zł.

Oszacowanie wysokości kar przebiegało dwuetapowo. Ustalając wymiar poszczególnych kar pieniężnych Prezes Urzędu w pierwszej kolejności dokonał bowiem oceny wagi stwierdzonych praktyk i na tej podstawie ustalił kwotę bazową, stanowiącą podstawę do dalszych ustaleń wysokości kary, a następnie – w oparciu o zaistniałe w sprawie okoliczności mające wpływ na wysokość kary – dokonał gradacji ustalonej kwoty bazowej.

Z uwagi na fakt, że za okoliczność mającą wpływ na wysokość kary Prezes Urzędu uznał okoliczność zaniechania stosowania praktyk przez Spółkę, a zaniechanie to dokonało się jedynie w stosunku do niektórych praktyk przypisanych Spółce, Prezes Urzędu dokonał odrębnego ustalenia kar w stosunku do praktyk przez Spółkę zaniechanych i niezaniechanych.

Ad III 1 sentencji decyzji

W punkcie I 1-5 sentencji niniejszej decyzji Prezes Urzędu stwierdził stosowanie przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Dokonując oceny wagi tych praktyk Prezes Urzędu wziął pod uwagę, iż praktyki te polegały na stosowaniu niedozwolonych postanowień umownych tożsamych w swoim celu i skutku z postanowieniami wpisanymi do powszechnie dostępnego rejestru. W punkcie I 1-5 sentencji decyzji stwierdzono stosowanie przez Spółkę pięciu postanowień niedozwolonych, które przewidywały: wyłącznie dla kontrahenta konsumenta jednostronne uprawnienie do zmiany, bez ważnych przyczyn, istotnych cech świadczenia (postanowienie I 1), uzależniały wykonanie obowiązku wydania lokalu od niejasnego, niejednoznacznego warunku uregulowania przez konsumenta „wszystkich zobowiązań finansowych” (postanowienie I 2), uprawniały Spółkę do dokonywania zmian powierzchni użytkowych lokalu bez jednoczesnego przyznania konsumentom prawa do odstąpienia od umowy mimo zmiany ceny wynikającej z umowy (postanowienie I 3), zastrzegały dla Spółki prawo do samodzielnego odbioru lokalu (postanowienie I 4) oraz narzucały sąd właściwy do rozstrzygnięcia kwestii spornych (postanowienie I 5). Postanowienia te w sposób bezpośredni wpłynęły na pogorszenie się sytuacji konsumentów, część z nich wywarła wpływ na interesy ekonomiczne konsumentów. W kontekście analizy wagi stwierdzonych naruszeń wzięto również pod uwagę okres stosowania zakwestionowanych praktyk. Postanowienia z pkt. I – 5 stosowane były co najmniej od dnia 20 maja 2010 r. do dnia 8 czerwca 2011 r., a więc przez okres ponad roku.

Prezes Urzędu oszacował, że łączna waga naruszeń wynikających ze stosowania pięciu wskazanych postanowień niedozwolonych kształtuje się na poziomie [...] przychodu osiągniętego w 2011 r. co stanowi kwotę [...] zł.

Dokonując ustalenia ostatecznego wymiaru kar pieniężnych nakładanych na Spółkę za stwierdzone w pkt. I sentencji niniejszej decyzji stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, dokonano również oceny zaistniałych w postępowaniu okoliczności mogących mieć wpływ na wymiar kary.

Za taką okoliczność Prezes Urzędu uznał fakt, iż Spółka zaniechała stosowania zarzucanych jej praktyk już w początkowym stadium prowadzonego postępowania. Uznano to za okoliczność łagodzącą dającą podstawę do obniżenia kar [...]. Uwzględnienie tej okoliczności pozwala na obniżenie wyjściowego poziomu kwoty bazowej będącej podstawą wymierzenia kar [...]. Z powyższych względów w niniejszej sprawie za naruszenia stwierdzone w pkt I 1-5 sentencji niniejszej decyzji Prezes Urzędu nałożył na przedsiębiorcę karę pieniężną w wysokości **2220,00 zł** (słownie: dwa tysiące dwieście dwadzieścia złotych) co stanowi [...] przychodu osiągniętego w 2011 r. i [...] kary maksymalnej.

Ad III 2 sentencji decyzji

W punkcie II 1-4 sentencji decyzji Prezes Urzędu stwierdził stosowanie przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu czterech postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Ustalając wagę naruszeń stwierdzonych w pkt. II sentencji decyzji Prezes Urzędu wziął pod uwagę, że postanowienie z pkt. II 1 sentencji decyzji uzależniało zawarcie umowy sprzedaży lokalu od niejasnego, niejednoznacznego warunku uregulowania przez konsumenta „ewentualnych innych należności”, postanowienie z pkt. II 2 uzależnia prawo konsumenta do dokonania przelewu wierzytelności od wyrażenia zgody Spółki w tym przedmiocie, postanowienie z pkt. II 3 pozbawia konsumentów prawa odstąpienia od umowy w przypadku zmiany ceny po zawarciu umowy zaś postanowienie z pkt. 4 sentencji decyzji przewiduje fikcję doręczenia korespondencji konsumentowi. Wszystkie te postanowienia stosowane są co najmniej od dnia 20 maja 2010 r. Nie ulega zatem wątpliwości, że praktyki te mają charakter długotrwały. Łączną wagę naruszeń wynikającą ze stosowania ww. postanowień Prezes Urzędu oszacował na poziomie [...] przychodu.

W przypadku niniejszych praktyk Prezes Urzędu nie stwierdził istnienia przesłanek pozwalających na obniżenie bądź podwyższenie wyjściowego poziomu kwoty bazowej.

Za naruszenia stwierdzone w pkt. II sentencji niniejszej decyzji Prezes Urzędu nałożył na Rebud Sp. o.o karę pieniężną w wysokości **2643,00 zł** (słownie: dwa tysiące sześćset czterdzieści trzy złote), co stanowi [...] przychodu osiągniętego przez Spółkę w 2011 r. i [...] kary maksymalnej.

Zdaniem Prezesa UOKiK, uznać należy, że kary pieniężne nałożone na Rebud Sp. z o.o. są adekwatne do okresu, stopnia oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Nakładając niniejszą decyzją ww. kary pieniężne za naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu wziął pod uwagę, że mają one: po pierwsze – charakter represyjny (nakładane są za naruszenie ustawowych zakazów), po drugie – prewencyjny (mają zapobiegać podobnym naruszeniom w przyszłości i zniechęcać do naruszania prawa), zaś zagrożenie nimi, czyli potencjalna możliwość nałożenia kary przez Prezesa Urzędu – nadaje jej charakter dyscyplinujący (wyrok SN z dnia 7 kwietnia 2004 r., sygn. akt: III SK 31/04).

Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie III sentencji decyzji.

Zgodnie z art. 112 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, karę pieniężną należy uiszczyć w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nr:

NBP O/O Warszawa 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000.

Przy dokonywaniu wpłaty na powyższe konto należy dopisać numer decyzji Prezesa UOKiK stanowiącej podstawę jej dokonania.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w zw. z art. 479²⁸ § 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 w Warszawie.

Dyrektor Delegatury UOKIK
w Warszawie
/podpis/

Otrzymuje: