



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
DELEGATURA UOKIK W KRAKOWIE**

Pl. Szczepański 5, 31-011 Kraków  
Tel./fax (0-12) 421-75-79, 421-74-98,  
E-mail: [krakow@uokik.gov.pl](mailto:krakow@uokik.gov.pl)

RKR-61-19/10/MS- /11

Kraków, dnia 24 lutego 2011r.

**DECYZJA Nr RKR – 3/2011**

- I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 oraz stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz § 1 pkt 4 i § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887),

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

po przeprowadzeniu – wszczętego z urzędu - postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wawel-Service Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Krakowie, polegających na stosowaniu we wzorcach umowy pod nazwą:

- „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży” oraz
- „Przedwstępna umowa dotycząca sprzedaży udziału w lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny (garażu wielostanowiskowym)”

postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479<sup>45</sup> k.p.c. do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:

1. „Z zastrzeżeniem zapisów ustępu 4 cena określona w ust. 1 może ulec zmianie jedynie w przypadku: a) przypadku zmiany podatku VAT. Kupujący zobowiązany jest do dokonania zapłaty z uwzględnieniem nowej stawki VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi wysokości stawek podatku VAT na dzień powstania obowiązku podatkowego.” (§ 3 ust. 3 wzorca);
2. „Niezależnie od postanowień § 5 ust. 3 niniejszej umowy Kupujący może odstąpić od umowy do dnia 15.10.2009 roku, za zapłatą odstępnego w wysokości 10 % wartości przedmiotu umowy.” oraz „Niezależnie od postanowień § 5 ust. 3 niniejszej umowy Kupujący może odstąpić od umowy do dnia 30 kwietnia 2010 roku, za zapłatą odstępnego w wysokości 5 % wartości przedmiotu umowy.” (§ 6 ust. 1 zd. 1 wzorca);
3. „W takim przypadku Sprzedający zwróci Kupującemu wpłaconą przez niego sumę zaliczek po potrąceniu kwoty odstępnego o której mowa w zdaniu poprzednim, w terminie 14 dni od dnia uzyskania wpłaty zaliczki od innego nabywcy lokalu, w wysokości nie mniejszej niż kwota podlegająca zwrotowi, jednak nie później niż 60 dni

*od dnia złożenia Sprzedającemu oświadczenia o odstąpieniu od umowy.” (§ 6 ust. 1 in fine wzorca);*

4. *„W takim przypadku zwróci on Kupującemu sumę wpłaconych przez niego zadatku oraz zaliczek w wysokości nominalnej w ciągu 30 dni od dnia poinformowania o tym fakcie Kupującego.” (§ 6 ust. 3 in fine wzorca);*
5. *„W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy Sprzedający jest zobowiązany zwrócić Kupującemu sumę wszystkich wpłaconych zaliczek pomniejszoną o kwotę zadatku, w terminie 14 dni od sprzedaży osobie trzeciej wydanego i opróżnionego przedmiotu umowy oraz od wystawienia faktury korygującej - nie później niż 60 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, chyba że przedmiot umowy nie został Sprzedającemu wydany i opróżniony.” (§ 6 ust. 4 in fine wzorca);*
6. *„Zawiadomienia i oświadczenia nadane na te adresy uznaje się za doręczone, jeżeli adresat mógł się zapoznać z ich treścią bez względu na to, czy została ona przyjęta, zwrócona, awizowana lub odmówiono ich przyjęcia z jakichkolwiek przyczyn. Za dzień doręczenia uznaje się dzień wskazany przez właściwy urząd pocztowy jako dzień doręczenia, awizowania lub odmowy przyjęcia przesyłki. Każda ze Stron jest zobowiązana niezwłocznie poinformować drugą o zmianie adresu do korespondencji, pod rygorem uznania, za skutecznie doręczone zawiadomienie lub oświadczenie w terminie wskazanym odpowiednio jako odbiór „ odmowa odbioru, upływ terminu odbioru wskazany w awizo, adnotacja o tym, że adresat się wyprowadził.” (§ 7 ust. 2 wzorca);*
7. *„Terminy powyższe mogą ulec zmianie z powodu czynników obiektywnych, niezależnych od Sprzedającego np. działań organów administracji samorządowej lub rządowej oraz innych osób trzecich, od których zależy możliwość dotrzymania w/w terminie.” (§ 5 ust. 2 wzorca dot. garażu).*

w wyniku którego uprawdopodobniono, że Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wawel-Service Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Krakowie stosuje praktykę, o jakiej mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 w/w ustawy o ochronie konkurencji (...) i przyjęto zobowiązanie Spółki do podjęcia działań zmierzających do zaniechania naruszenia zbiorowych interesów konsumentów poprzez zmianę treści kwestionowanych postanowień wzorców umów oraz anektowanie zawatych umów,

**nakłada się** na Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wawel-Service Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Krakowie **obowiązek wykonania tego zobowiązania** poprzez:

- 1) zaniechanie stosowania we wzorcach umownych kwestionowanych postanowień poprzez wprowadzenie nowych wzorców umów w terminie do 15 marca 2011r. oraz
- 2) aneksowanie umów zawartych w oparciu o wzorce zawierające kwestionowane zapisy w terminie do 30 kwietnia 2011r.

- II. Na podstawie przepisu art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, z późn. zm.) oraz stosowanie do art. 33 ust. 6 tej ustawy oraz § 1 pkt 4 i § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887),

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

**nakłada się** na Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wawel-Service Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Krakowie **obowiązek złożenia sprawozdania o wykonaniu zobowiązania** nałożonego w pkt I sentencji decyzji w terminie do 15 maja 2011r.

## UZASADNIENIE

W dniu 20.09.2010r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - zwany dalej „Prezesem UOKIK” – wszczął, w związku z zawiadomieniem Miejskiego Rzecznika Konsumentów w Warszawie, z urzędu postępowanie wyjaśniające mające na celu wstępne ustalenie, czy warunki umów zawieranych w obrocie z konsumentami przez przedsiębiorcę Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wawel-Service Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Krakowie - zwanego dalej „Spółką” - nie naruszają chronionych prawem interesów konsumentów, tj. czy są zgodne z przepisami ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) – zwanej dalej „ustawą o ochronie (...)” oraz przepisami kodeksu cywilnego dotyczącymi wzorców umów.

W toku postępowania ustalono, że Spółka świadczy usługi deweloperskie, których przedmiotem jest budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych oraz dokonano analizy wzorców umowy stosowanych przez tego przedsiębiorcę. Ustalono, że Spółka aktualnie prowadzi inwestycję w Warszawie przy ul. Człuchowskiej, a przeprowadzona analiza wykazała, że stosowane przez Spółkę w obrocie z konsumentami wzorce umowy pod nazwą:

- „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży” oraz
- „Przedwstępna umowa dotycząca sprzedaży udziału w lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny (garażu wielostanowiskowym)”

zawierają postanowienia, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c. – zwanego dalej „Rejestrem”, które mogą stanowić naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jako bezprawne działanie przedsiębiorcy.

Mając powyższe na uwadze, postanowieniem nr RKR-202/2010 z dnia 30.11.2010r. Prezes UOKIK wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wawel-Service Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Krakowie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, określonych w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...), polegających na stosowaniu w w/w wzorcach umowy wykorzystywanych przez tę Spółkę postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479<sup>45</sup> k.p.c. do „Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone”.

Odpowiadając na zarzuty postawione w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, Spółka w piśmie z dnia 7.12.2010r. potwierdziła fakt stosowania wzorców umów o treści

zakwestionowanej przez Prezesa UOKIK oraz wyjaśniła, że liczba konsumentów, z którymi zawarte zostały przedmiotowe umowy wynosi 219 osób. Ponadto Spółka poinformowała, że aprobuje w zasadzie stanowisko i zastrzeżenia Prezesa UOKIK odnośnie zakwestionowanych postanowień w stosowanych dotychczas wzorcach umów. W związku z powyższym stwierdziła, iż zobowiązuje się dokonać zmiany kwestionowanych wzorców umów poprzez:

- 1) zaniechanie stosowania we wzorcach umownych kwestionowanych postanowień poprzez wprowadzenie nowych wzorców umów w terminie 3 dni od uprawomocnienia się decyzji oraz
- 2) aneksowanie umów zawartych w oparciu o wzorce zawierające kwestionowane zapisy w terminie 2 miesięcy od uprawomocnienia się decyzji.

oraz wnosi o wydanie decyzji zobowiązującej w trybie art. 28 ustawy o ochronie (...). Na dowód tego Spółka przedłożyła projekt nowych wzorców umowy, które w jej ocenie nie zawierają postanowień wskazanych w sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania i niniejszej decyzji. Wzorce te zawierały nadal jedno kwestionowane postanowienie. W kolejnych pismach z dnia 20.12.2010r., 10.01.2011r. oraz 1.02.2011r. Spółka udzieliła dodatkowych informacji oraz przedstawiła jednolity wzorzec umowy „*Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży*”, który nie zawierał już kwestionowanych postanowień.

Postanowieniem RKR-35/2011 z dnia 3.02.2011r. Prezes UOKIK z urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały uzyskane w trakcie wymienionego wyżej postępowania wyjaśniającego.

### **Prezes UOKIK ustalił następujący stan faktyczny:**

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS 00000260035. Zakres prowadzonej przez nią działalności gospodarczej obejmuje m.in. wykonywanie robót budowlanych, w tym budowę i sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na terenie Krakowa.

W kontaktach z klientami, w tym konsumentami Spółka posługuje się wzorcami umowy pod nazwą:

„*Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży*” oraz

- „*Przedwstępna umowa dotycząca sprzedaży udziału w lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny (garażu wielostanowiskowym)*”;

We wszystkich przypadkach klienci Spółki otrzymywali wzorce umów, będące następnie przedmiotem negocjacji. W konsekwencji klienci podpisywali umowy, w których mogły być wprowadzane pewne odstępstwa od wzorca, dokonując zakupu świadczonych przez Spółkę usług. Doręczane konsumentom wzorce umów są sporządzane przez Przedsiębiorcę przed zawarciem umowy i zawierają gotowe jednolite postanowienia. Oznacza to, iż stosuje ona w obrocie konsumenckim wzorce umów.

Analiza wskazanych wyżej dokumentów pozwoliła na postawienie Spółce zarzutu naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, poprzez zamieszczenie w w/w wzorcach umowy pod nazwą postanowień, o następującej treści:

1. *„Z zastrzeżeniem zapisów ustępu 4 cena określona w ust. 1 może ulec zmianie jedynie w przypadku: a) przypadku zmiany podatku VAT. Kupujący zobowiązany jest do dokonania zapłaty z uwzględnieniem nowej stawki VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi wysokości stawek podatku VAT na dzień powstania obowiązku podatkowego.” (§ 3 ust. 3 wzorca);*
2. *„Niezależnie od postanowień § 5 ust. 3 niniejszej umowy Kupujący może odstąpić od umowy do dnia 15.10.2009 roku, za zapłatą odstępnego w wysokości 10 % wartości przedmiotu umowy.” oraz „Niezależnie od postanowień § 5 ust. 3 niniejszej umowy Kupujący może odstąpić od umowy do dnia 30 kwietnia 2010 roku, za zapłatą odstępnego w wysokości 5 % wartości przedmiotu umowy.” (§ 6 ust. 1 zd. 1 wzorca);*
3. *„W takim przypadku Sprzedający zwróci Kupującemu wpłaconą przez niego sumę zaliczek po potrąceniu kwoty odstępnego o której mowa w zdaniu poprzednim, w terminie 14 dni od dnia uzyskania wpłaty zaliczki od innego nabywcy lokalu, w wysokości nie mniejszej niż kwota podlegająca zwrotowi, jednak nie później niż 60 dni od dnia złożenia Sprzedającemu oświadczenia o odstąpieniu od umowy.” (§ 6 ust. 1 in fine wzorca);*
4. *„W takim przypadku zwróci on Kupującemu sumę wpłaconych przez niego zadatku oraz zaliczek w wysokości nominalnej w ciągu 30 dni od dnia poinformowania o tym fakcie Kupującego.” (§ 6 ust. 3 in fine wzorca);*
5. *„W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy Sprzedający jest zobowiązany zwrócić Kupującemu sumę wszystkich wpłaconych zaliczek pomniejszoną o kwotę zadatku, w terminie 14 dni od sprzedaży osobie trzeciej wydanego i opróżnionego przedmiotu umowy oraz od wystawienia faktury korygującej - nie później niż 60 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, chyba że przedmiot umowy nie został Sprzedającemu wydany i opróżniony.” (§ 6 ust. 4 in fine wzorca);*
6. *„Zawiadomienia i oświadczenia nadane na te adresy uznaje się za doręczone, jeżeli adresat mógł się zapoznać z ich treścią bez względu na to, czy została ona przyjęta, zwrócona, awizowana lub odmówiono ich przyjęcia z jakichkolwiek przyczyn. Za dzień doręczenia uznaje się dzień wskazany przez właściwy urząd pocztowy jako dzień doręczenia, awizowania lub odmowy przyjęcia przesyłki. Każda ze Stron jest zobowiązana niezwłocznie poinformować drugą o zmianie adresu do korespondencji, pod rygorem uznania, za skutecznie doręczone zawiadomienie lub oświadczenie w terminie wskazanym odpowiednio jako odbiór „ odmowa odbioru, upływ terminu odbioru wskazany w awizo, adnotacja o tym, że adresat się wyprowadził.” (§ 7 ust. 2 wzorca);*
7. *„Terminy powyższe mogą ulec zmianie z powodu czynników obiektywnych, niezależnych od Sprzedającego np. działań organów administracji samorządowej lub rządowej oraz innych osób trzecich, od których zależy możliwość dotrzymania w/w terminie.” (§ 5 ust. 2 wzorca dot. garażu).*

W tym miejscu należy zauważyć, iż do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone zostały wpisane, na podstawie art. 479<sup>45</sup> k.p.c., postanowienia, które są tożsame z przedmiotowymi klauzulami zakwestionowanymi przez Prezesa UOKIK. Są to postanowienia o następującej treści (wg numeracji sentencji decyzji):

#### Ad I.1.

- „Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny.” (wpis nr 885 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 18.05.2005r. sygn. akt XVII Amc 86/03),
- „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.” (wpis nr 1386 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 5.12.2006r., sygn. akt XVII Amc 126/05).

#### Ad I.2.

- „W przypadku odstąpienia od umowy przez kupującego, sprzedający zwróci mu sumę dokonanych przedpłat, bez rewaloryzacji i oprocentowania, pomniejszoną o 5% wartości mieszkania oraz kwoty robót dodatkowych i zamiennych.” (wpis nr 1 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 11.03.2002r., sygn. akt XVII Amc 30/01),
- „W przypadku rezygnacji przez Przyszłego Użytkownika (Członka Spółdzielni) z finansowania inwestycji wpłacona kwota podlega zwrotowi bez odsetek, przy czym Spółdzielnia potrąci z wpłaconej kwoty 5% tytułem kosztów obsługi i podjętego ryzyka. Zwrot kwoty po potrąceniu w/w kosztów nastąpi w terminie 30 dni od daty wstąpienia nowego Członka Spółdzielni w miejsce członka występującego (rezygnującego).” (wpis nr 288 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 21.12.2004r., sygn. akt XVII Amc 69/03),
- „PTBS Sp. z o.o. ma prawo do odstąpienia od umowy w przypadku nieterminowych wpłat rat. Wpłacone kwoty będą zwrócone po potrąceniu 10% wpłaconych kwot tytułem kosztów zawarcia umowy.” (wpis nr 650 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 25.07.2005r., sygn. akt XVII Amc 13/05),
- „W przypadku odstąpienia od umowy w trybie par. 8 ust. 4, Nabywca zapłaci EDBUD-owi karę umowną w wysokości 5% wartości umowy oraz pokryje koszty opisane w par. 8 ust. 5. Nabywca wyraża zgodę na potrącenie w/w kwot z środków podlegających zwrotowi.” (wpis nr 1394 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 5.12.2006r., sygn. akt XVII Amc 126/05).

#### Ad I.3. oraz I.5.

- „W przypadku, gdy Sprzedający odstąpi od umowy z powodu jej nienależytego wykonania przez Kupującego lub Kupujący odstąpi od umowy z przyczyn innych niż określone w ust. 1, Sprzedający zwróci wpłacone przez Kupującego kwoty złotowe, po potrąceniu 5% łącznej ceny kupna. Zwracane kwoty nie podlegają waloryzacji i nie są oprocentowane. Zwrot nastąpi w terminie 3 tygodni od znalezienia nowego nabywcy tego samego lokalu i dokonania przez nowego nabywcę wpłat na poczet kupna lokalu w wysokości nie mniejszej niż kwota zwracana Kupującemu, jeżeli nowy nabywca tego samego lokalu nie zostanie znaleziony w terminie 12 miesięcy od daty odstąpienia od umowy, to Sprzedający zwróci Kupującemu wpłacone przez niego kwoty po potrąceniu

- 5% łącznej ceny kupna tytułem kary umownej. W tym przypadku zwrot nastąpi w terminie 30 dni od upływu 12 miesięcy od daty odstąpienia od umowy.” (wpis nr 887 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 18.05.2005r., sygn. akt XVII Amc 86/03),
- „W przypadku nie przystąpienia przez Kupującego do zawarcia umowy przyrzeczonej i zwłoki w przystąpieniu przez Kupującego wynoszącej 30 dni Sprzedający może zbyć lokal na rzecz osoby trzeciej, a z kwot wpłaconych przez Kupującego potrącić sobie 10% wpłaconych kwot. Pozostała część wpłaconej kwoty zostanie zwrócona Kupującemu w terminie 30 dni od dnia otrzymania zapłaty całej ceny od osoby trzeciej, na rzecz której zostanie zbyty lokal będący przedmiotem umowy.” (wpis nr 1204 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 16.04.2007r. sygn. akt XVII Amc 43/06)
  - „Jeżeli skutkiem okoliczności o których mowa w ust. 2 istnieje trwała niemożliwość realizacji inwestycji, umowa niniejsza ulega rozwiązaniu, a wpłacone kwoty zostaną zwrócone w ciągu 90 dni od rozwiązania umowy bez odliczania lub zapłaty kar umownych przewidzianych umową.” (wpis nr 1417 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 31.01.2008r., sygn. akt XVII Amc 262/07),
  - „W takim przypadku Activ Investment zwróci Kupującemu wszystkie wpłacone przez niego zgodnie z niniejszą Umową nominalne kwoty, o których mowa w par. 2 ust. 3, potrącając z nich karę umowną w wysokości 10% ceny Lokalu Mieszkalnego brutto określonej w par. 1 ust. 2, przy czym zwrot wymienionych kwot nastąpi w terminie do 30 (trzydziestu) dni po zawarciu przez Activ Investment z innym nabywcą przedwstępnej umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego będący przedmiotem niniejszej umowy.” (wpis nr 1472 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20.05.2008r. sygn. akt XVII Amc 107/07).
  - „Sprzedający ma prawo odstąpienia od tej umowy w przypadku opóźnienia przez Kupującego w zapłacie choćby jednej raty o 14 dni, po uprzednim wysłaniu pisemnego wezwania do zapłaty i wyznaczenia dodatkowego terminu wynoszącego 14 dni do spłaty zaległości, w tym przypadku wynagrodzenie zapłacone Sprzedającemu zostanie zwrócone na rachunek bankowy wskazany przez Kupującego w terminie 60 dni od daty odstąpienia od umowy po potrąceniu zadatku. (...).” (wpis nr 1542 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 12.11.2007r., sygn. akt XVII Amc 108/07).

#### Ad I.4.

- „W przypadku rozwiązania niniejszej umowy dotychczas wpłacony przez Nabywcę wkład budowlany podlega zwrotowi w kwocie nominalnej, tzn. bez prawa do jej waloryzacji na konto Nabywcy w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym Spółdzielnia zawarła nową umowę z kolejnym nabywcą lub budowę przedmiotowego lokalu.” (wpis nr 982 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 6.11.2006r., sygn. akt XVII Amc 139/05),
- „Rozwiązanie umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy pociąga za sobą przepadek na rzecz Budrem kwoty 5.000 zł (pięć tysięcy złotych). Pozostałe do rozliczenia środki finansowe zostaną zwrócone Nabywcy wg ich nominalnej wartości w dniu wpłaty, na wskazany przez niego rachunek bankowy lub gotówką w terminie 30 dni od daty pisemnego powiadomienia o odstąpieniu od umowy.” (wpis nr 356 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 22.12.2004r., sygn. akt XVII Amc 99/03),
- „Nabywca ma prawo odstąpić od umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy wyższego niż 120 dni. EDBUD zwróci Nabywcy wniesione przez nich kwoty w wysokości nominalnej, z zastrzeżeniem potrąceń opisanych w ust. 5 w terminie 60 dni od rozwiązania umowy.” (wpis nr 1390 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 5.12.2006r., sygn. akt XVII Amc

126/05).

Ad I.6.

- „Zawiadomienie o wypowiedzeniu umowy przez Fronton będzie wysłane listem poleconym na adres nabywcy, określony w umowie lub zawiadomieniu o zmianie adresu. Odmowa przyjęcia przez nabywcę lub dwukrotna adnotacja poczty „nie podjęto w terminie” (awizo) wywołuje skutki doręczenia. Skutki doręczenia wywołuje również doręczenie zastępcze, określone w art. 138 i art. 139 kodeksu postępowania cywilnego, tj. doręczenie pisma dorosłemu domownikowi, administracji domu, sołtysowi lub dozorczy domu. Fronton pozostawia w aktach umowy pismo ze skutkiem doręczenia, jeśli nabywca nie zawiadomi Frontonu o zmianie adresu i nazwiska, a wysłane zawiadomienie wróci z adnotacją „adresat nieznany” lub temu podobną. Zawiadomienie stanowi integralną część umowy” (wpis nr 918 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 17.08.2006r., sygn. akt XVII Amc 100/05),
- „W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną.” (wpis nr 1207 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 16.04.2007r., sygn. akt XVII Amc 43/06),
- „Oświadczenia i zawiadomienia Activ Investment przesłane Kupującemu na podany adres do korespondencji uważa się za skutecznie doręczone. Kupujący zobowiązany jest w trakcie trwania niniejszej Umowy do natychmiastowego zawiadomienia Activ Investment o każdej zmianie adresu swego miejsca zamieszkania, pod rygorem uznania za skutecznie doręczone oświadczeń i zawiadomień Activ Investment przesłanych Kupującemu na adres wskazany w niniejszej umowie.” (wpis nr 1482 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20.05.2008r., sygn. akt XVII Amc 107/07),
- „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.” (wpis nr 1500 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 17.10.2006r., sygn. akt XVII Amc 122/05).

Ad. I.7.

- „Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od sprzedającego przeszkód spowodują odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu budowy kupującemu.” (wpis nr 882 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 18.05.2005r. sygn. akt XVII Amc 86/03),
- „Termin, o którym mowa w ust. 1 może ulec przesunięciu tylko na skutek okoliczności zewnętrznych, na które Edbud, pomimo zachowania należytej staranności nie ma wpływu, a w szczególności: siły wyższej, działań organów administracji samorządowej i państwowej oraz podmiotów, od których zależy możliwość prowadzenia robót budowlanych, a w szczególności dostawców mediów i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z EDBUD-em stosownymi porozumieniami lub umowami, warunków atmosferycznych, które uniemożliwiają wykonanie robót budowlanych, wystąpienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych konieczności wykonania dodatkowych robót, potwierdzonych wpisem do dziennika budowy, których w chwili



*podpisywania niniejszej umowy nie można było przewidzieć.” (wpis nr 1382 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 5.12.2006r., sygn. akt XVII Amc 126/05).*

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

Treść art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie (...) ogranicza zastosowanie jej przepisów wyłącznie do ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów, podejmowanej w interesie publicznym. Oznacza to, że warunkiem koniecznym do uruchomienia procedur i zastosowania instrumentów określonych w tej ustawie jest zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorców - naruszając jej przepisy – stanowią potencjalne zagrożenie interesu publicznego. Niniejsze postępowanie dotyczy treści wzorców umowy stosowanych przez Spółkę wobec nieograniczonego kręgu adresatów, tj. wszystkich zainteresowanych ich treścią aktualnych i potencjalnych klientów dewelopera, którym - na gruncie art. 4 ust. 11 ustawy o ochronie (...) - przysługuje status konsumenta. Zdaniem Prezesa UOKiK rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą albo mogli być klientami Spółki. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów, co oznacza, iż każde naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa UOKiK działań przewidzianych w ustawie o ochronie (...). W tym stanie rzeczy przyjąć należy, iż do oceny stanu faktycznego niniejszej sprawy zastosowanie mają przepisy w/w ustawy, a dotyczące jej postępowanie prowadzone było w interesie publicznym.

Stosownie do treści art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie (...) – „przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy”. Aby możliwe było zatem stwierdzenie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, niezbędne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek:

1. działania przedsiębiorcy winny mieć bezprawny charakter, tzn. być sprzeczne z prawem, tj. przepisami określonych aktów prawnych a także sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami, a jednocześnie
2. działania te muszą naruszać zbiorowe interesy konsumentów.

Odnosząc się do pierwszej z przesłanek art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie (...), tj. bezprawności działań przedsiębiorcy, stwierdzić należy, iż bezprawność rozumie się jako sprzeczność zachowania danego podmiotu z przepisami prawa oraz zasadami współżycia społecznego. Chodzi tu mianowicie o sprzeczność z szeroko rozumianym porządkiem prawnym, jako całością. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tzn. niezależnym od wystąpienia szkody, czy zaistnienia zamiaru po stronie podmiotu dopuszczającego się działań bezprawnych. Podkreślenia wymaga okoliczność, że przepisy w/w ustawy o ochronie (...) nie definiują pojęcia bezprawności działań przedsiębiorcy, na co zwrócił uwagę SOKiK w wyroku z dnia 23.06.2006r. (sygn. akt XVIII Ama 32/05), stwierdzając, iż art. 23a ust. 1 ustawy o ochronie (...) z 15 grudnia 2000r. – którego odpowiednikiem w ustawie o ochronie (...) z dnia 16 lutego 2007r. jest art. 24 ust. 2 – nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, lecz powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw, gdyż dopiero na ich podstawie

możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem. Niemniej jednak, ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów w jednym przypadku wprost identyfikuje działanie przedsiębiorcy jako bezprawne – mianowicie, działanie polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK, co SOKiK potwierdził w innym wyroku z dnia 25.03.2004r. (sygn. akt XVII Ama 51/03), stwierdzając, że można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c. Zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowy zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych stanowi wystarczającą przesłankę do stwierdzenia bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

Do stwierdzenia praktyki, określonej w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...) konieczne jest wykazanie, iż przedsiębiorca stosuje we wzorcu umownym postanowienia, które zostały wpisane do prowadzonego przez Prezesa UOKiK rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Pokreślenia wymaga, że wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej. Kontroli abstrakcyjnej wzorca jako takiego (art. 479<sup>36</sup> — 479<sup>45</sup> k.p.c.) dokonuje się niezależnie od tego, czy postanowienia wzorca były, czy też nie były zastosowane przy konkretnej umowie. Kontrola taka obejmuje klauzule pojedyncze lub zbiorowe (cały wzorzec lub jego fragment). Oceny postanowień w wypadku kontroli abstrakcyjnej dokonuje Sąd Okręgowy w Warszawie — Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wyłącznie do kompetencji tego Sądu należy uznanie postanowień wzorców umownych za niedozwolone. Art. 479<sup>43</sup> k.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania wzorca umowy do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa UOKiK, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w w/w rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych, tj. stosowanych także przez innych przedsiębiorców. Prezes UOKiK może stwierdzić stosowanie przez przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na posługiwaniu się postanowieniem wzorca umownego, które zostało wpisane do rejestru, bez względu na to, czy wpis dotyczy tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu jest prowadzone postępowanie, czy też nie. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 2.12.2005r. (sygn. akt VI ACa 760/05) wskazał, że zgodnie z art. 23 a ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2005r. Nr 244, poz. 2080 z późn. zm.) praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest posługiwanie się postanowieniem wpisanym do rejestru w oderwaniu od zagadnienia, czy wpis do rejestru powstał w związku ze stosowaniem wzorca umowy przez ten podmiot, co do którego bada się stosowanie praktyki. Sąd wskazał też, że naruszenie interesów konsumentów może nastąpić w wyniku działań podmiotów, które stosują klauzule abuzywne wpisane do rejestru, przy czym wpis do rejestru związany jest z działaniami innych kontrahentów konsumentów. Analogicznie orzekł Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 29.09.2005r. (sygn. akt VI ACa 381/05), gdzie powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19.12.2003r. (sygn. akt III CZP 95/03), stwierdził, że wyrok uwzględniający powództwo przez uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazanie ich stosowania ma, zgodnie z art. 479<sup>43</sup> k.p.c., od chwili wpisania do odpowiedniego rejestru, skutek także wobec osób trzecich. Zgodnie ze stanowiskiem SOKiK wyrażonym w wyroku z

dnia 25. 05. 2005r. (sygn. akt XVII Ama 46/04), dla uznania, iż określona klauzula jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do rejestru klauzul niedozwolonych wystarczy stwierdzenie, że mieści się ona w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru i nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Czynnikiem przesądającym o podobieństwie dwóch klauzul powinien być zatem zamiar, cel, jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame. Takie stanowisko zajął także Sąd Najwyższy, który w uchwale z dnia 13.07.2006r. (sygn. akt III SZP 3/06) stwierdził, iż „(...) stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)”. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a uokik [obecnie art. 24 – przyp. własny UOKIK] obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a uokik znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)”. Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej i stąd niedozwolone będą także takie postanowienia wzorców umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest wykazanie, że zakwestionowane przez organ antymonopolowy zapisy wzorca umowy stosowane przez Spółkę przy świadczeniu usług deweloperskich, są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami SOKIK wymienionymi w niniejszej decyzji i wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c. Dodatkowo podkreślenia wymaga okoliczność, że wszystkie postanowienia wpisane do Rejestru, które zostały wskazane w sentencji niniejszej decyzji dotyczą branży budowlanej, a w szczególności deweloperów oraz towarzystw budownictwa społecznego, co oznacza, iż zachodzi tożsamość stosunków prawnych.

W ocenie Prezesa UOKIK postanowienie wskazane w pkt I.1. sentencji decyzji o treści: „Z zastrzeżeniem zapisów ustępu 4 cena określona w ust. 1 może ulec zmianie jedynie w przypadku: a) przypadku zmiany podatku VAT. Kupujący zobowiązany jest do dokonania zapłaty z uwzględnieniem nowej stawki VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi wysokości stawek podatku VAT na dzień powstania obowiązku podatkowego.” jest tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 885 i 1386, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji. Wszystkie te bowiem postanowienia - zarówno stosowane przez Spółkę, jak i powołane wyżej, wpisane do Rejestru - dotyczą wzrostu cen nieruchomości lokalowych sprzedawanych przez Spółkę spowodowanego waloryzacją, bądź zmianami wysokości stawki podatku VAT. Zgodnie z powszechnie przyjętym stanowiskiem doktryny (vide: E. Łętowska „Ustawa o ochronie niektórych praw konsumentów. Komentarz”, CH BECK 2000, s. 108) i judykatury, w każdym przypadku zmiany ceny konsumentowi powinno przysługiwać z tego tytułu uprawnienie do odstąpienia od umowy

bez konieczności ponoszenia z tego tytułu jakichkolwiek dodatkowych obciążeń. Powyższa zmiana ceny obejmuje także swoim zakresem zmiany spowodowane waloryzacją o wskazane w umowie wskaźniki, bądź o wskaźniki GUS, albo zwiększeniem obciążeń podatkowych, w tym podatku VAT, co potwierdzają wyroki SOKIK uznające za niedozwolone następujące postanowienia: „Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny.” (vide: wyrok SOKIK z dnia 18.05.2005r. sygn. akt XVII Amc 86/03) oraz „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.” (vide: wyrok SOKIK z dnia 5.12.2006r., sygn. akt XVII Amc 126/05). W uzasadnieniu tego ostatniego wyroku SOKIK stwierdził, że „zakwestionowane postanowienie, w zakresie w jakim pozwala pozwanemu na podwyższenie ceny w przypadku wzrostu stawki podatku VAT, odzwierciedla niedozwoloną klauzulę umowną wskazaną przez ustawodawcę w art. 385<sup>3</sup> pkt 2 k.c.” A zatem analizowane postanowienie jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru zarówno pod względem treści, stanu faktycznego oraz naruszają interesy konsumentów.

Również postanowienia wskazane w pkt I.2. sentencji decyzji o treści: „*Niezależnie od postanowień § 5 ust. 3 niniejszej umowy Kupujący może odstąpić od umowy do dnia 15.10.2009 roku, za zapłatą odstępnego w wysokości 10 % wartości przedmiotu umowy.*” oraz „*Niezależnie od postanowień § 5 ust. 3 niniejszej umowy Kupujący może odstąpić od umowy do dnia 30 kwietnia 2010 roku, za zapłatą odstępnego w wysokości 5 % wartości przedmiotu umowy.*” są – w ocenie Prezesa UOKIK - tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 1, 288, 650 oraz 1394, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji. Potrącenie określonej kwoty pieniężnej z tytułu rozwiązania, bądź odstąpienia od umowy przez konsumenta bądź z przyczyn leżących po jego stronie było już przedmiotem wielu orzeczeń SOKIK, który zakwestionował wysokość odstępnego, kar umownych lub innych zastrzeżonych kwot z tego tytułu. Jako przykład można wskazać powołane w przedmiotowej decyzji wyroki SOKIK z dnia 21.12.2004r., (sygn. akt XVII Amc 69/03) oraz z dnia 13.06.2005r. (sygn. akt XVII Amc 20/04), w których uznał za niedozwolone postanowienia umowne zastrzegające obowiązek zapłaty przez konsumenta na rzecz dewelopera odpowiednio kwoty stanowiącej równowartość 5% wpłaconych przez konsumenta środków finansowych albo kary umownej wysokości 10 % kosztu lokalu mieszkalnego. W innym wyroku z dnia 18.05.2005r., (sygn. akt XVII Amc 86/03- wpisany do Rejestru pod nr 887) SOKIK uznał za niedozwolone, postanowienie: „*W przypadku, gdy Sprzedający odstąpi od umowy z powodu jej nienależytego wykonania przez Kupującego lub Kupujący odstąpi od umowy z przyczyn innych niż określone w ust. 1, Sprzedający zwróci wpłacone przez Kupującego kwoty złotowe, po potrąceniu 5% łącznej ceny kupna*”. Analizując przedmiotowe postanowienie stosowane przez Spółkę należy zwrócić uwagę, że zastrzegła sobie ona możliwość potrącenia „w wysokości 10 % (5 %) wartości przedmiotu umowy” tytułem odstępnego. Powyższy zapis sugeruje odwołanie się do treści art. 396 k.c., w świetle którego można zastrzec w umowie, że jednej lub obu stronom wolno od umowy odstąpić za zapłatą oznaczonej sumy (odstępne), oświadczenie o odstąpieniu jest skuteczne tylko wtedy, gdy zostało złożone jednocześnie z zapłatą odstępnego. Jednakże oceniając ten zapis oraz funkcję odstępnego, należy mieć na uwadze przepis art. 385<sup>3</sup> pkt 17, w świetle którego niedozwolone jest postanowienie, nakładające na konsumenta, który nie wykonał

zobowiązania lub odstąpił od umowy, obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstępnego, a także wszystkie okoliczności sprawy, w tym rodzaj i charakter stosunków prawnych łączących Spółkę. Istotne znaczenie posiada okoliczność, iż realizuje ona inwestycję w postaci budynku wielorodzinnego (bloku), w którym znajdują się lokale mieszkalne wykańczane w standardzie określonym w umowie. Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności - której wzorzec jest przedmiotem niniejszej analizy - może być zawierana bądź w formie pisemnej, bądź w formie aktu notarialnego, którego koszty ponosi nabywca, zgodnie z przyjętym zwyczajem handlowym. W świetle powyższego, skoro w rozważanym przypadku Spółka nie zbywa budowanego lokalu danemu konsumentowi, zachowuje ona ten lokal i może go sprzedać innemu nabywcy, to oznacza, iż nie ponosi ona szkody z tego tytułu, a nawet może uzyskać dodatkowe korzyści w przypadku sprzedaży mieszkania za wyższą cenę. A zatem faktycznym kosztem, jaki ponosi Spółka – przy stosowanej standaryzacji – jest koszt wynagrodzenia pracowników zaangażowanych w negocjacje z konsumentem i sporządzenie umowy, który należy uznać za mieszczący się w granicach ryzyka koszt prowadzenia działalności gospodarczej. W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienia naruszają interesy konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego, mimo pewnych odmienności wynikających z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotów porównywanych klauzul.

W ocenie Prezesa UOKiK także postanowienia wskazane w pkt I.3. oraz I.5. sentencji decyzji o treści: *„W takim przypadku Sprzedający zwróci Kupującemu wpłaconą przez niego sumę zaliczek po potrąceniu kwoty odstępnego o której mowa w zdaniu poprzednim, w terminie 14 dni od dnia uzyskania wpłaty zaliczki od innego nabywcy lokalu, w wysokości nie mniejszej niż kwota podlegająca zwrotowi, jednak nie później niż 60 dni od dnia złożenia Sprzedającemu oświadczenia o odstąpieniu od umowy.”* oraz *„W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy Sprzedający jest zobowiązany zwrócić Kupującemu sumę wszystkich wpłaconych zaliczek pomniejszoną o kwotę zadatku, w terminie 14 dni od sprzedaży osobie trzeciej wydanego i opróżnionego przedmiotu umowy oraz od wystawienia faktury korygującej - nie później niż 60 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, chyba że przedmiot umowy nie został Sprzedającemu wydany i opróżniony.”* są tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 887, 1204, 1417, 1472 oraz 1542, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji. Zacytowane powyżej postanowienie umowne oraz wskazane postanowienia wpisane do Rejestru dotyczą rozliczenia pomiędzy deweloperem a konsumentem w przypadku odstąpienia konsumenta od umowy. W takim przypadku deweloper zobowiązuje się zwrócić wpłacone przez konsumenta środki w wysokości nominalnej, w określonym terminie. Tego rodzaju klauzule były szczegółowo i wielokierunkowo analizowane przez SOKiK, który w wielu przypadkach uznał takie postanowienia za niedozwolone. I tak ustalenie zbyt długiego terminu do zwrotu konsumentowi wpłaconych środków finansowych, a zwłaszcza uzależnianie terminu wypłaty przez Przedsiębiorcę środków pieniężnych wpłaconych przez konsumenta od wpłaty dokonanej przez innego nabywcę, również uznane zostało za działanie naruszające dobre obyczaje. W szczególności w wyroku SOKiK z dnia 20.05.2008r., sygn. akt XVII Amc 107/07) oraz innym wyroku tego Sądu z dnia 12.11.2007r. (XVII Amc 108/07), w których SOKiK uznał za niedozwolone postanowienia: 20.05.2008r. oraz *„Sprzedający ma prawo odstąpienia od tej umowy w przypadku opóźnienia przez Kupującego w zapłacie choćby jednej raty o 14 dni, po uprzednim wysłaniu pisemnego wezwania do zapłaty i wyznaczenia dodatkowego terminu wynoszącego 14 dni do spłaty zaległości, w tym przypadku wynagrodzenie zapłacone Sprzedającemu zostanie zwrócone na rachunek bankowy wskazany przez Kupującego w terminie 60 dni od daty odstąpienia od umowy po potrąceniu zadatku*

(...)”. Kwestionowane postanowienia umowne wprowadzają bowiem przedłużenie terminu zwrotu wpłaconych przez konsumentom środków bez ponoszenia przez Spółkę z tego tytułu negatywnych konsekwencji finansowych (choćby w postaci odsetek umownych). Podkreślić należy, że w świetle stanowiska SOKIK wyrażonego w tych wyrokach brak jest jakichkolwiek przesłanek prawnych i faktycznych uzasadniających takie działanie deweloperów, które jest nie tylko niezgodne z dobrymi obyczajami kupieckimi, ale ogranicza odpowiedzialność dewelopera względem konsumenta na którego przerzucone zostają koszty i ryzyko działalności gospodarczej prowadzonej przez dewelopera. Można wręcz stwierdzić, że poprzez takie zapisy konsument nieodpłatnie kredytuje działalność dewelopera, przez co powyższa sytuacja wyczerpuje dyspozycję art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienie narusza interesy konsumentów, a ponadto jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego, mimo pewnych odmienności wynikających z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotów porównywanych klauzul.

W ocenie Prezesa UOKiK postanowienie wskazane w pkt I.4. sentencji decyzji o treści: *„W takim przypadku zwróci on Kupującemu sumę wpłaconych przez niego zadatku oraz zaliczek w wysokości nominalnej w ciągu 30 dni od dnia poinformowania o tym fakcie Kupującego.”* jest tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 356, 982 oraz 1390, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji. Zacytowane powyżej postanowienie umowne oraz wskazane postanowienia wpisane do Rejestru dotyczą rozliczenia pomiędzy deweloperem a konsumentem w przypadku odstąpienia konsumenta od umowy. W takim przypadku deweloper zobowiązuje się zwrócić wpłacone przez konsumenta środki w wysokości nominalnej, w określonym terminie. Tego rodzaju klauzule były szczegółowo i wielokierunkowo analizowane przez SOKiK, który w wielu przypadkach uznał takie postanowienia za niedozwolone. I tak w przypadku zwrotu wpłaconych środków w wysokości nominalnej SOKiK w powołanych wyrokach uznał, że takie działanie jest sprzeczne z dobrymi obyczajami, albowiem deweloperzy mogą korzystać z wpłaconych przez konsumentów pieniędzy, obracać nimi, nawet przez kilka lub kilkanaście miesięcy, praktycznie bez ponoszenia z tego tytułu negatywnych konsekwencji finansowych (choćby w postaci odsetek umownych). Konsument natomiast - wpłacając środki finansowe deweloperowi z przeznaczeniem na zakup nieruchomości lokalowej – zostaje pozbawiony możliwości dysponowania tymi środkami, a w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, nie dość, że nie osiąga celu gospodarczego w postaci zakupu mieszkania, to otrzymuje zwrot wyłącznie kwoty nominalnej wpłaconych środków, co oznacza, iż pożytki z wpłaconych środków pieniężnych uzyskuje wyłącznie deweloper. Sytuacja taka wyczerpuje znamiona art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., z uwagi na rażące naruszenie interesów gospodarczych konsumenta,

jak i bezsprzeczną niezgodność z dobrymi obyczajami kupieckimi, a ponadto wypełnia dyspozycję art. 385<sup>3</sup> pkt 2 k.c., bowiem istotnie ograniczona zostaje odpowiedzialność dewelopera względem konsumenta na którego przenosi się koszty i ryzyko prowadzenia działalności gospodarczej. Przykładami takiego stanowiska SOKiK, są wyroki, w których Sąd uznał za niedozwolone postanowienia: *„Rozwiązanie umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy pociąga za sobą przepadek na rzecz Budrem kwoty 5.000 zł (pięć tysięcy złotych). Pozostałe do rozliczenia środki finansowe zostaną zwrócone Nabywcy wg ich nominalnej wartości w dniu wpłaty, na wskazany przez niego rachunek bankowy lub gotówką w terminie 30 dni od daty pisemnego powiadomienia o odstąpieniu od umowy.”* (vide: wyrok SOKiK z dnia 22.12.2004r., sygn. akt XVII Amc 99/03), *„W przypadku rozwiązania niniejszej umowy dotychczas wpłacony przez Nabywcę wkład budowlany podlega zwrotowi w kwocie nominalnej, tzn. bez prawa do jej waloryzacji na konto Nabywcy w terminie 3 miesięcy od*

*dnia, w którym Spółdzielnia zawarła nową umowę z kolejnym nabywcą lub budowę przedmiotowego lokalu.” (vide: wyrok SOKiK z dnia 6.11.2006r., sygn. akt XVII Amc 139/05), „Nabywca ma prawo odstąpić od umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy wyższego niż 120 dni. EDBUD zwróci Nabywcy wniesione przez nich kwoty w wysokości nominalnej, z zastrzeżeniem potrąceń opisanych w ust. 5 w terminie 60 dni od rozwiązania umowy.” (vide: wyrok SOKiK z dnia 5.12.2006r., sygn. akt XVII Amc 126/05). Abuzywny charakter tych postanowień dotyczy zarówno zbyt długiego okresu zwrotu środków wpłaconych przez konsumentów (nie jest kwestionowane w tym przypadku), jak i zastrzeżenia przez dewelopera zwrotu tych środków w wysokości nominalnej, co ma miejsce w rozważanym przypadku. Kwestionowane postanowienie umowne wprowadza zwrot wpłaconych przez konsumentom środków w wysokości nominalnej bez ponoszenia z tego tytułu negatywnych konsekwencji finansowych (choćby w postaci odsetek umownych). Podkreślić należy, że w świetle stanowiska SOKiK wyrażonego w tych wyrokach brak jest jakichkolwiek przesłanek prawnych i faktycznych uzasadniających takie działanie deweloperów, które jest nie tylko niezgodne z dobrymi obyczajami kupieckimi, ale ogranicza odpowiedzialność dewelopera względem konsumenta na którego przerzucone zostają koszty i ryzyko działalności gospodarczej prowadzonej przez dewelopera. Można wręcz stwierdzić, że poprzez takie zapisy konsument nieodpłatnie kredytuje działalność dewelopera, przez co powyższa sytuacja wyczerpuje dyspozycję art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienie narusza interesy konsumentów, wyłączając odpowiedzialność dewelopera w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego, mimo pewnych odmienności wynikających z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotów porównywanych klauzul.*

W ocenie Prezesa UOKiK postanowienie wskazane w pkt I.6. sentencji decyzji o treści: *„Zawiadomienia i oświadczenia nadane na te adresy uznaje się za doręczone, jeżeli adresat mógł się zapoznać z ich treścią bez względu na to, czy została ona przyjęta, zwrócona, awizowana lub odmówiono ich przyjęcia z jakichkolwiek przyczyn. Za dzień doręczenia uznaje się dzień wskazany przez właściwy urząd pocztowy jako dzień doręczenia, awizowania lub odmowy przyjęcia przesyłki. Każda ze Stron jest zobowiązana niezwłocznie poinformować drugą o zmianie adresu do korespondencji, pod rygorem uznania, za skutecznie doręczone zawiadomienie lub oświadczenie w terminie wskazanym odpowiednio jako odbiór „ odmowa odbioru, upływ terminu odbioru wskazany w awizo, adnotacja o tym, że adresat się wyprowadził.” jest tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 918, 1207 oraz 1500, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji. Postanowienia te o treści: „Zawiadomienie o wypowiedzeniu umowy przez Fronton będzie wysłane listem poleconym na adres nabywcy, określony w umowie lub zawiadomieniu o zmianie adresu. Odmowa przyjęcia przez nabywcę lub dwukrotna adnotacja poczty „nie podjęto w terminie” (awizo) wywołuje skutki doręczenia. Skutki doręczenia wywołuje również doręczenie zastępcze, określone w art. 138 i art. 139 kodeksu postępowania cywilnego, tj. doręczenie pisma dorosłemu domownikowi, administracji domu, sołtysowi lub dozorcy domu. Fronton pozostawia w aktach umowy pismo ze skutkiem doręczenia, jeśli nabywca nie zawiadomi Frontonu o zmianie adresu i nazwiska, a wysłane zawiadomienie wróci z adnotacją „adresat nieznan” lub temu podobną. Zawiadomienie stanowi integralną część umowy” (vide: wyrok SOKiK z dnia 17.08.2006r., sygn. akt XVII Amc 100/05), „W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną.” (vide: wyrok SOKiK z dnia 16.04.2007r., sygn. akt XVII Amc 43/06) oraz „W przypadku zwrotu pisma wysłanego na adres podany na*

wstępie niniejszej umowy bądź na adres korespondencyjny podany przez Nabywcę na piśmie z adnotacją: "nie podjęte w terminie", "adresat nieznan", "adresat zmienił adres" lub inną równoznacznością, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie." (vide: wyrok SOKiK z dnia 17.10.2006r., sygn. akt XVII Amc 122/05). zostały uznane przez SOKiK za niedozwolone, albowiem Sąd podzielił w pełni stanowisko Prezesa UOKiK, że są one niedozwolonymi postanowieniami umownymi w rozumieniu art. 385<sup>3</sup> pkt 9 k.c. Analogicznie SOKiK uznał niedozwolone postanowienie o treści: „Oświadczenia i zawiadomienia Activ Investment przesłane Kupującemu na podany adres do korespondencji uważa się za skutecznie doręczone. Kupujący zobowiązany jest w trakcie trwania niniejszej Umowy do natychmiastowego zawiadomienia Activ Investment o każdej zmianie adresu swego miejsca zamieszkania, pod rygorem uznania za skutecznie doręczone oświadczeń i zawiadomień Activ Investment przesłanych Kupującemu na adres wskazany w niniejszej umowie.” (vide: wyrok SOKiK z dnia 20.05.2008r., sygn. akt XVII Amc 107/07). Przepis ten uznaje za niedozwolone postanowienie, które przyznaje kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. W postanowieniach tych deweloper zastrzegł, że wysyłanie zawiadomień, tym także oświadczeń woli wysyłane na znany 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. Takie działanie narusza standardy prawne wynikające z przepisów kodeksu cywilnego oraz obowiązujących w obrocie dobrych obyczajów. Stosownie bowiem do treści art. 61 § 1 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W razie wątpliwości, czy oświadczenie zostało złożone prawidłowo, a jego treść wywołuje przewidziane skutki prawne, podmiotem właściwym do rozstrzygnięcia tych kwestii jest sąd powszechny, a nie twórca wzorca, który – korzystając z przewagi kontraktowej - narzuca swoim kontrahentom treść wzorca. Za niedopuszczalne w obrocie, zwłaszcza konsumenckim i sprzeczne z dobrymi obyczajami należy uznać natomiast zapisy wprowadzające doręczenie zastępcze lub domniemanie doręczenia, które należą do prawa procesowego i nakładają na osoby trzecie określone obowiązki związane z dostarczeniem stronom postępowania pism procesowych. Są one nałożone w drodze ustawowej i nie mogą być rozszerzane na obrót gospodarczy poprzez postanowienia wzorca umowy, tym bardziej, że osoby te nie są stroną umowy i nie ciąży na nich jakiegokolwiek obowiązki umowne. Mogą one odmówić przyjęcia pism kierowanych do konsumenta, lub przyjąć je i nie doręczyć adresatowi, ponieważ obowiązek doręczenia obejmuje wyłącznie pisma procesowe w postępowaniu sądowym i administracyjnym (urzędowe), a nie prywatną korespondencję. W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienie jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego.

Również ostatnie z postanowień, tj. postanowienie wskazane w pkt I.7. sentencji decyzji o treści: „Terminy powyższe mogą ulec zmianie z powodu czynników obiektywnych, niezależnych od Sprzedającego np. działań organów administracji samorządowej lub rządowej oraz innych osób trzecich, od których zależy możliwość dotrzymania w/w terminie.” jest – w ocenie Prezesa UOKiK - tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 882 oraz 1382, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji. Zacytowane powyżej postanowienie oraz postanowienia wpisane do Rejestru dotyczą wyłączenia odpowiedzialności Spółki za niewykonanie, bądź nienależyte wykonanie umowy spowodowane okolicznościami określonymi przez nią jako „działań organów administracji samorządowej lub rządowej oraz innych osób trzecich, od których zależy możliwość dotrzymania w/w terminu.” Pokreślenia wymaga, że nie każda spośród wymienionych przez



Spółkę okoliczności może być uznana za uzasadnienie wyłączenia odpowiedzialności dewelopera za zwłokę w realizacji przedmiotu umowy, czego dowodem są powołane wyroki SOKIK, w których Sąd konsekwentnie i jednoznacznie uznał, że takie okoliczności nie stanowią przesłanki egzoneracyjnej, albowiem nie można wykluczyć, iż przyczyną przedłużania postępowań przed organami administracyjnymi lub innych przyczyn niezależnych od Spółki są działania lub zaniechania dewelopera, czy też brak jego należytej staranności. W ocenie Prezesa UOKIK należy zgodzić się ze stanowiskiem SOKIK, albowiem działający z należyłą starannością przedsiębiorca może i powinien podjąć działania, które zapobiegałyby ewentualnym skutkom przedłużenia procedur administracyjnych. Także pozostałe okoliczności wymienione przez Spółkę, jak „*działania innych osób trzecich, od których zależy możliwość dotrzymania w/w terminu.*” – w świetle powołanych wyroków - wątpliwy wpływ na ewentualne przedłużenie procesu inwestycyjnego. W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienie narusza interesy konsumentów, wyłączając odpowiedzialność dewelopera w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego.

Odnosząc się do drugiej przesłanki, tj. naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, stwierdzić należy, iż ustawa o ochronie (...) nie definiuje pojęcia zbiorowego interesu konsumentów, stwierdzając jedynie w treści art. 24 ust. 3, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. W świetle - powołanego na początku uzasadnienia prawnego niniejszej decyzji - art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie (...) należy przyjąć, że ze zbiorowymi interesami konsumentów mamy do czynienia wówczas, gdy działania przedsiębiorcy są powszechne i mogą dotknąć każdego potencjalnego klienta przedsiębiorcy – czyli konsumenta. Stanowisko to potwierdzone zostało również w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 12.09.2003r. (sygn.: I CKN 504/01) stwierdził, iż nie jest zasadne uznawanie, że postępowanie z tytułu naruszenia ustawy antymonopolowej można wszczynać 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 liczby potencjalnych konsumentów. Oceniane w niniejszej decyzji działania Spółki odnoszą się do wszystkich jego aktualnych i przyszłych (potencjalnych) klientów, a zatem dotyczą zbiorowych interesów konsumentów.

Uwzględniając powyższy wywód, Prezes UOKIK uznał, że zostały spełnione wszystkie przesłanki konieczne do zakwalifikowania działań Przedsiębiorcy jako praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...). Stosowanie do art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, po uprawdopodobnieniu w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, że przedsiębiorca narusza zakaz określony w art. 24 w/w ustawy o ochronie (...), a także po przyjęciu zobowiązania przedsiębiorcy do zaniechania zarzucanych im praktyk, jak również do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia wskazanym naruszeniom, Prezes UOKIK może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

Analiza przedłożonych przez Spółkę dokumentów i wyjaśnień wykazała, że Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wawel-Service Spółka z ograniczoną

odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna zobowiązała się do zaniechania stosowania kwestionowanych przez Prezesa UOKIK postanowień umownych, na dowód czego przedstawiła nowo opracowany wzorzec umowy dostosowany do obowiązującego porządku prawnego. Zobowiązując się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia wskazanym przez Prezesa UOKIK naruszeniom, Spółka postanowiła dokonać usunięcia niedozwolonych postanowień umownych poprzez wprowadzenie nowych wzorców umów w. oraz aneksowanie umów zawartych w oparciu o wzorce zawierające kwestionowane zapisy w terminie.

Na podstawie art. 28 ust. 3 w/w ustawy o ochronie (...) Prezes UOKIK nałożył na Spółkę obowiązek wykonania zobowiązania poprzez:

- 1) zaniechanie stosowania we wzorcach umownych kwestionowanych postanowień poprzez wprowadzenie nowych wzorców umów w terminie do 15 marca 2011r. oraz
- 2) aneksowanie umów zawartych w oparciu o wzorce zawierające kwestionowane zapisy w terminie do 30 kwietnia 2011r,

a na podstawie art. 28 ust. 3 w/w ustawy o ochronie (...) - obowiązek złożenia sprawozdania o wykonaniu zobowiązania nałożonego w pkt I sentencji decyzji w terminie do dnia 15 maja 2011r.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie (...) w związku z art. 479<sup>28</sup> § 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 Delegatura w Krakowie (31-011 Kraków, Pl. Szczepański 5).

Z upoważnienia Prezesa  
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów  
Leszek Piekarz  
Dyrektor Delegatury

**Otrzymują:**

**1 x Radca prawny Aleksander Wójcik „Kurek Kościółek Wójcik” Kancelaria Radców Prawnych;**  
Diamant Plaza, ul. Dekerta 24, 30-703 Kraków

**1 x a/a**