



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

RŁO- 61-28(9)/13/AB

Łódź, dnia 27 marca 2014 r.

**DECYZJA Nr RŁO 4/2014**

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

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

**po uprawdopodobnieniu** stosowania przez QUATTRO TOWERS Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie:

- 1) praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 powołanej na wstępie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu w umowach deweloperskich zawieranych w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: „*W przypadkach wskazanych w ust. 4 pkt (i) do pkt (v) powyżej Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. Deweloper zwróci Nabywcy dokonane dotychczas wpłaty na poczet Ceny za Lokal nie powiększone o kwotę zadatku, (...)*”, które jest sprzeczne z art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377);
- 2) praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 powołanej na wstępie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu postanowienia wzorców umów, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 101), poprzez zamieszczenie we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna nr [] zobowiązująca do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności na kupującego po wybudowaniu lokalu” postanowienia o treści: „*Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na zawieranie przez*

*Sprzedającego z nabywcami kolejnych lokali mieszkalnych i usługowych, dalszych umów o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej, w szczególności w zakresie pozostałych balkonów/loggii zamkniętych /tarasów, miejsc parkingowych zlokalizowanych na wielostanowiskowych parkingach podziemnych budynków oraz innych części nieruchomości wspólnej oddanych do wyłącznego korzystania nabywcom lokali usługowych w obrębie Inwestycji, i w związku z tym oświadcza, że nie będzie zgłaszać w przyszłości jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu.” ;*

- 3) praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 powołanej na wstępie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu postanowienia wzorców umów, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 101), poprzez zamieszczenie we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna nr [] zobowiązująca do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności na kupującego po wybudowaniu lokalu” oraz wzorców umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowień o treści: „*Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży (Przeniesienia Własności), koszty wypisów dla Stron i Sądu oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu (...) poniesie Kupujący (Nabywca).*”

**i przyjęciu zobowiązania QUATTRO TOWERS Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom** poprzez:

- dokonanie, w terminie dwóch tygodni od uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: „*W przypadkach wskazanych w ust. 4 pkt (i) do pkt (v) powyżej Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. Deweloper zwróci Nabywcy dokonane dotychczas wpłaty na poczet Ceny za Lokal nie powiększone o kwotę zadatku, (...)*” w ten sposób, że z treści postanowienia zostanie usunięte sformułowanie: „*nie powiększone o kwoty zadatku*”;
- dokonanie, w terminie dwóch tygodni od uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna nr [] zobowiązująca do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności na kupującego po wybudowaniu lokalu” postanowień o treści: „*Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na zawieranie przez Sprzedającego z nabywcami kolejnych lokali mieszkalnych i usługowych, dalszych umów o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej, w szczególności w zakresie pozostałych balkonów/loggii zamkniętych /tarasów, miejsc parkingowych zlokalizowanych na wielostanowiskowych parkingach podziemnych budynków oraz innych części nieruchomości wspólnej oddanych do wyłącznego korzystania nabywcom lokali usługowych w obrębie Inwestycji, i w związku z tym oświadcza, że nie będzie zgłaszać w przyszłości jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu.*” w ten sposób, że z treści postanowienia zostanie usunięte sformułowanie: „*i w związku z tym oświadcza, że nie będzie zgłaszać w przyszłości jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu*”;
- dokonanie, w terminie dwóch tygodni od uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna nr [] zobowiązująca do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności

lokalu oraz przeniesienia jego własności na kupującego po wybudowaniu lokalu” oraz we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowień o treści: „*Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży (Przeniesienia Własności), koszty wypisów dla Stron i Sądu oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu (...) poniesie Kupujący (Nabywca).*” poprzez nadanie im brzmienia: „Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży (Przeniesienia Własności), koszty wypisów dla Kupującego oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu (...) poniesie Kupujący (Nabywca).”;

- doręczenie konsumentom, w terminie czterech tygodni od uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu, aneksów do obowiązujących w obrocie umów zawartych w oparciu o wzorce umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna nr [] zobowiązująca do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności na kupującego po wybudowaniu lokalu” zawierających postanowienie o treści: „*Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży, koszty wypisów dla Stron i Sądu oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu poniesie Kupujący.*” nadających mu brzmienie: „Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży, koszty wypisów dla Kupującego oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu poniesie Kupujący.”, względnie do zawarcia z tymi konsumentami umów ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności, o treści uwzględniającej te zmiany,

**nakłada się** na QUATTRO TOWERS Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, **obowiązek wykonania przyjętego zobowiązania poprzez:**

- wprowadzenie zmian w wyżej określonym zakresie we wzorcach umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” oraz „Umowa przedwstępna nr [] zobowiązująca do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności na kupującego po wybudowaniu lokalu” zgodnie z przyjętym zobowiązaniem **w terminie 2 tygodni (dwóch tygodni) od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji,**
- wystąpienie wobec wszystkich konsumentów, z którymi zostały zawarte umowy w oparciu o wzorce zawierające kwestionowane w pkt I. 3) postanowienie, z propozycją zawarcia pisemnego aneksu, usuwającego z treści kwestionowane postanowienie względnie z propozycją zawarcia z uwzględnieniem tych zmian umów ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności **w terminie 4 tygodni (czterech tygodni) od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.**

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

– **działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:**

**nakłada się** na QUATTRO TOWERS Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, **obowiązek złożenia informacji o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania w terminie 40 dni (czterdziestu dni) od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji,** zawierającej:

- nowe wzorce umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna nr [] zobowiązująca do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności na

kupującego po wybudowaniu lokalu” oraz „Umowa deweloperska”, uwzględniające zmiany wynikające ze złożonego zobowiązania,

- kopie pierwszej i dwóch kolejnych umów zawartych w oparciu o nowe wzorce umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna nr [] zobowiązująca do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności na kupującego po wybudowaniu lokalu” oraz „Umowa deweloperska”, o ile takie umowy zostaną zawarte,
- wzór aneksu, do obowiązujących w obrocie umów zawartych w oparciu o wzorce umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna nr [] zobowiązująca do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności na kupującego po wybudowaniu lokalu” zmieniającego postanowienie o treści: „Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży, koszty wypisów dla Stron i Sądu oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu poniesie Kupujący.”, nadającego mu brzmienie: „Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży, koszty wypisów dla Kupującego oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu poniesie Kupujący.”,
- dane o liczbie konsumentów, którym doręczono aneks, do obowiązujących w obrocie umów zawartych w oparciu o wzorce umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna nr [] zobowiązująca do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności na kupującego po wybudowaniu lokalu” zmieniający postanowienie o treści: „Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży, koszty wypisów dla Stron i Sądu oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu poniesie Kupujący.”, nadający mu brzmienie: „Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży, koszty wypisów dla Kupującego oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu poniesie Kupujący.”, względnie
- dane o liczbie konsumentów, z którymi zawarto umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności, o treści uwzględniającej zadeklarowane zmiany postanowienia o treści: „Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży, koszty wypisów dla Stron i Sądu oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu poniesie Kupujący.”,
- dane o liczbie konsumentów, którym nie doręczono aneksu, do obowiązujących w obrocie umów zawartych w oparciu o wzorce umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna nr [] zobowiązująca do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności na kupującego po wybudowaniu lokalu” zmieniającego postanowienie o treści: „Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży, koszty wypisów dla Stron i Sądu oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu poniesie Kupujący.”, nadającego mu brzmienie: „Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży, koszty wypisów dla Kupującego oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu poniesie Kupujący.” albo z którymi nie zawarto umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności, o treści uwzględniającej zadeklarowane zmiany postanowienia o treści: „Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży, koszty wypisów dla Stron i Sądu oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu poniesie Kupujący.”.

## Uzasadnienie

W toku postępowania wyjaśniającego (syg. akt RŁO-405-17/13) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – zwany dalej: „Prezesem Urzędu” – ustalił, że QUATTRO TOWERS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie – zwana dalej: „Spółką”, zakończyła realizację inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w Gdańsku składającej się z czterech budynków wielokondygnacyjnych, z garażem podziemnym oraz funkcją handlowo-usługową. Do dnia 18 października 2012 r. Spółka przy sprzedaży lokali w ramach tej inwestycji posługiwała się wzorcem umowy pod nazwą „Umowa deweloperska”. Od dnia 18 października 2012 r. Spółka zawiera umowy w oparciu o cztery wzorce pod wspólną nazwą „Umowa przedwstępna nr [] zobowiązująca do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności na kupującego po wybudowaniu lokalu”. Wzorce te dotyczą lokalu w stanie deweloperskim, lokalu w stanie deweloperskim z opcją wykończenia, lokalu wykończonego, lokalu po podziale lokalu o dużym metrażu. Ogólny zakres praw i obowiązków stron umowy we wszystkich czterech wzorcach jest taki sam, a różnice dotyczą tylko zakresu dodatkowych prac, które ma wykonać Spółka, wynikającego ze standardu wykończenia lokalu.

Analiza przekazanych wzorców umów pod wspólną nazwą „Umowa przedwstępna nr [] zobowiązująca do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności na kupującego po wybudowaniu lokalu” – zwanych dalej: „wzorcami umowy przedwstępnej” oraz wzorca umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” wykazała, iż zawierają one postanowienia, które mogą zostać uznane za tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone – zwanego dalej: „Rejestrem” – o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 101) – zwanej dalej: „k.p.c.”. Ponadto, analiza wykazała, że wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” zawiera postanowienie, którego treść stoi w sprzeczności z art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) – zwanej dalej: „ustawą o ochronie praw nabywcy”. W związku z powyższym Prezes Urzędu uznał, iż istnieją podstawy do postawienia Spółce zarzutu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 oraz art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) - zwanej dalej: „ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów”.

W dniu 25 listopada 2013 r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu, Postanowieniem Nr 1/61-28/13 (dowód: karty Nr 1-2), postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów polegających na stosowaniu postanowienia sprzecznego z art. 30 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy oraz art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru, o czym zawiadomił Spółkę (dowód: karta Nr 3).

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania Spółka w piśmie z dnia 13 grudnia 2013 r. (dowód: karty Nr 54 – 65) wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji na podstawie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, składając zobowiązanie do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom wskazanym przez Prezesa Urzędu poprzez:

- dokonanie, w terminie dwóch tygodni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu, zmiany we wzorcu umowy pn. „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: *„W przypadkach wskazanych w ust. 4 pkt (i) do pkt (v) powyżej Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. Deweloper zwróci Nabywcy dokonane dotychczas wpłaty na poczet Ceny za Lokal nie powiększone o kwotę zadatku, (...)”* w ten sposób, że z treści postanowienia zostanie usunięte sformułowanie: *„nie powiększone o kwoty zadatku”*. Ze względu na fakt, że wszystkie umowy zawarte w oparciu o wzorzec zawierający kwestionowane postanowienie zostały już zrealizowane (klienci będący stronami tych umów zawarli już umowy ustanowienia własności lokalu) zobowiązanie dotyczy tylko wzorca umowy;
- dokonanie, w terminie dwóch tygodni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu, zmiany we wzorcach umowy przedwstępnej postanowień o treści: *„Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na zawieranie przez Sprzedającego z nabywcami kolejnych lokali mieszkalnych i usługowych, dalszych umów o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej, w szczególności w zakresie pozostałych balkonów/loggii zamkniętych /tarasów, miejsc parkingowych zlokalizowanych na wielostanowiskowych parkingach podziemnych budynków oraz innych części nieruchomości wspólnej oddanych do wyłącznego korzystania nabywcom lokali usługowych w obrębie Inwestycji, i w związku z tym oświadcza, że nie będzie zgłaszać w przyszłości jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu.”* w ten sposób, że z treści postanowienia zostanie usunięte sformułowanie: *„i w związku z tym oświadcza, że nie będzie zgłaszać w przyszłości jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu”* oraz dokonanie, w terminie czterech tygodni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu, zmiany w aktualnie obowiązujących umowach zawartych w oparciu o te wzorce poprzez doręczenie konsumentom aneksów względnie poprzez zawarcie z tymi konsumentami umów ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności, o treści uwzględniającej te zmiany;
- dokonanie, w terminie dwóch tygodni od uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu, zmiany we wzorcach umowy przedwstępnej oraz we wzorcu umowy pn. „Umowa deweloperska” postanowień o treści: *„Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży (Przeniesienia Własności), koszty wypisów dla Stron i Sądu oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu (...) poniesie Kupujący (Nabywca).”* poprzez nadanie im brzmienia: *„Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży (Przeniesienia Własności), koszty wypisów dla Kupującego oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu (...) poniesie Kupujący (Nabywca).”* oraz dokonanie, w terminie czterech tygodni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu, zmiany w aktualnie obowiązujących umowach zawartych w oparciu o wzorce umowy przedwstępnej poprzez doręczenie konsumentom aneksów względnie poprzez zawarcie z tymi konsumentami umów ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności, o treści uwzględniającej te zmiany. Ze względu na fakt, że wszystkie umowy zawarte w oparciu o wzorzec pn. „Umowa deweloperska” zawierające kwestionowane postanowienie zostały już zrealizowane (klienci będący stronami tych umów zawarli już umowy ustanowienia własności lokalu) zobowiązanie dotyczy tylko wzorca umowy.

Pismem z dnia 12 marca 2014 r. Prezes Urzędu zawiadomił Spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w przedmiotowym postępowaniu oraz o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy (dowód: karta Nr 70).

**Prezes Urzędu ustalił, co następuje:**

Spółka jest przedsiębiorcą wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000251284. Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (dowód: karty Nr 66-68).

Spółka w 2011 r. zakończyła realizację inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w Gdańsku składającej się z czterech budynków wielokondygnacyjnych z garażem podziemnym oraz funkcją handlowo-usługową. W dniu 26 sierpnia 2011 r. została wydana ostateczna decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, w której udzielono pozwolenia na użytkowanie. Sprzedaż lokali Spółka rozpoczęła w 2009 r. zawierając z konsumentami umowy przedwstępne na zasadach ogólnych wyrażonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 121) – zwanej dalej: „k.c.” (dowód: karta Nr 5). Od dnia 29 kwietnia 2012 r., tj. od dnia wejścia w życie ustawy o ochronie praw nabywcy, Spółka kontynuowała sprzedaż lokali zawierając umowy deweloperskie w formie aktu notarialnego, w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska”. Od dnia 18 października 2012 r. Spółka zaprzestała zawierania umów deweloperskich, a zamiast nich zawiera umowy przedwstępne ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży (dowód: karty Nr 5- 6). Umowy przedwstępne Spółka zawiera w oparciu o cztery wzorce pod nazwą „Umowa przedwstępna nr [] zobowiązująca do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności na kupującego po wybudowaniu lokalu” (dowód: karta Nr 6). Wzorce te dotyczą lokalu w stanie deweloperskim, lokalu w stanie deweloperskim z opcją wykończenia, lokalu wykończonego, lokalu po podziale lokalu o dużym metrażu. Ogólny zakres praw i obowiązków stron umowy we wszystkich czterech wzorcach jest taki sam, a różnice dotyczą tylko zakresu dodatkowych prac, które ma wykonać Spółka, wynikającego ze standardu wykończenia lokalu (dowód: karty Nr 27 – 52).

We wzorcu umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” w § 9 ust. 5 Spółka zamieściła postanowienie o treści: „*W przypadkach wskazanych w ust. 4 pkt (i) do pkt (v) powyżej Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. Deweloper zwróci Nabywcy dokonane dotychczas wpłaty na poczet Ceny za Lokal nie powiększone o kwotę zadatku, (...)*” (dowód: karta Nr 13 verte).

§ 9 ust. 4 wzorca umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” brzmi: „Poza przypadkami wskazanymi w § 9 ust. 1 powyżej Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy:

- (i) jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy o ochronie praw nabywcy (...),
- (ii) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach (za wyjątkiem zmian dotyczących ceny),
- (iii) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy Prospektu Informacyjnego z załącznikami zgodnie z powołaną w pkt (i) powyżej ustawą,
- (iv) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy,
- (v) jeżeli Prospekt Informacyjny na podstawie którego niniejsza umowa zostaje zawarta nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu stanowiącym załącznik do powołanej w pkt (i) powyżej ustawy.” (dowód: karty Nr 13 – 13 verte).

Art. 30 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy wskazuje, że w przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 29, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

W toku postępowania w piśmie z dnia 13 grudnia 2013 r. Spółka przedstawiła interpretację postanowienia zawartego § 9 ust. 5 wzorca umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” o treści: *„W przypadkach wskazanych w ust. 4 pkt (i) do pkt (v) powyżej Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. Deweloper zwróci Nabywcy dokonane dotychczas wpłaty na poczet Ceny za Lokal nie powiększone o kwotę zadatku, wyjaśniając, że zapis ten należy rozumieć w ten sposób, że w przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia zostanie mu zwrócona całość wpłaconych przez niego kwot łącznie z zadatkiem, ale zadatek ten zostanie wypłacony w rzeczywistej wysokości, w jakiej został przez konsumenta wpłacony, nie będzie zaś kwota zadatku podwojona lub powiększona o jakąkolwiek dodatkową kwotę (dowód: karta nr 59).*

We wzorcach umowy przedwstępnej w art. 6 ust. 10 Spółka zamieściła postanowienia o treści: *„Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na zawieranie przez Sprzedającego z nabywcami kolejnych lokali mieszkalnych i usługowych, dalszych umów o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej, w szczególności w zakresie pozostałych balkonów/loggii zamkniętych /tarasów, miejsc parkingowych zlokalizowanych na wielostanowiskowych parkingach podziemnych budynków oraz innych części nieruchomości wspólnej oddanych do wyłącznego korzystania nabywcom lokali usługowych w obrębie Inwestycji, i w związku z tym oświadcza, że nie będzie zgłaszać w przyszłości jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu.”* (dowód: karty Nr 30, 36, 43, 49).

Do Rejestru w dniu 25 kwietnia 2013 r. pod numerem 4552 zostało wpisane postanowienie o treści: *„§ 6 ust. 2 – Kupujący udzielają Spółce pełnomocnictwa, pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży, do zawarcia w ich imieniu umowy o podział do korzystania z Garażu, przy czym w ramach powyższego umocowania Spółka będzie uprawniona do wskazania Kupującym, w drodze umowy o podział do korzystania z miejsca postojowego numer 289 oraz miejsca postojowego numer 290, na poziomie -1 Garażu oraz do złożenia w ich imieniu w Umowie Sprzedaży oświadczenia, iż wyrażają oni zgodę na podział do korzystania z Garażu oraz na wskazywanie przez Spółkę kolejnym nabywcom lokali, w drodze umów z nabywcami udziałów w Garażu, konkretnie oznaczonych miejsc postojowych i boksów na jednoślady zgodnie z tymże sposobem korzystania i nie będą wnosić z tego tytułu do Spółki żadnych roszczeń, przy czym Strony oświadczają również, iż wyrażają zgodę na ujawnienie w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Garażu tego podziału do korzystania”, uznane za niedozwolone przez Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów – zwany dalej: „Sądem Ochrony Konkurencji i Konsumentów” – w wyroku z dnia 30 września 2011 r., sygn. akt XVII AmC 3876/10.*

We wzorcu umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” w § 6 ust. 4 Spółka zamieściła postanowienie o treści: *„Koszty zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, koszty wypisów dla Stron i Sądu oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu (...) poniesie Nabywca.”* (dowód: karta Nr 11).

We wzorcach umowy przedwstępnej, w art. 6 ust. 4 Spółka zamieściła postanowienia o treści: *„Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży, koszty wypisów dla Stron i Sądu oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu (...) poniesie Kupujący.”* (dowód: karty Nr 29 verte, 35 verte, 42 verte, 49).



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

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

- dokonanie, w terminie dwóch tygodni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu, zmiany we wzorcu umowy pn. „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: „*W przypadkach wskazanych w ust. 4 pkt (i) do pkt (v) powyżej Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. Deweloper zwróci Nabywcy dokonane dotychczas wpłaty na poczet Ceny za Lokal nie powiększone o kwotę zadatku, (...)*” w ten sposób, że z treści postanowienia zostanie usunięte sformułowanie: „*nie powiększone o kwoty zadatku*”. Ze względu na fakt, że wszystkie umowy zawarte w oparciu o wzorzec zawierający kwestionowane postanowienie zostały już zrealizowane (klienci będący stronami tych umów zawarli już umowy ustanowienia własności lokalu) zobowiązanie dotyczy tylko wzorca umowy;
- dokonanie, w terminie dwóch tygodni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu, zmiany we wzorcach umowy przedwstępnej postanowień o treści: „*Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na zawieranie przez Sprzedającego z nabywcami kolejnych lokali mieszkalnych i usługowych, dalszych umów o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej, w szczególności w zakresie pozostałych balkonów/loggii zamkniętych /tarasów, miejsc parkingowych zlokalizowanych na wielostanowiskowych parkingach podziemnych budynków oraz innych części nieruchomości wspólnej oddanych do wyłącznego korzystania nabywcom lokali usługowych w obrębie Inwestycji, i w związku z tym oświadcza, że nie będzie zgłaszać w przyszłości jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu.*” w ten sposób, że z treści postanowienia zostanie usunięte sformułowanie: „*i w związku z tym oświadcza, że nie będzie zgłaszać w przyszłości jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu*” oraz dokonanie, w terminie czterech tygodni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu, zmiany w aktualnie obowiązujących umowach zawartych w oparciu o wzorce umowy przedwstępnej poprzez doręczenie konsumentom aneksów względnie poprzez zawarcie z tymi konsumentami umów ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności, o treści uwzględniającej te zmiany;
- dokonanie, w terminie dwóch tygodni od uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu, zmiany we wzorcach umowy przedwstępnej oraz we wzorcu umowy pn. „Umowa deweloperska” postanowień o treści: „*Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży (Przeniesienia Własności), koszty wypisów dla Stron i Sądu oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu (...) poniesie Kupujący (Nabywca).*” poprzez nadanie im brzmienia: „*Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży (Przeniesienia Własności), koszty wypisów dla Kupującego oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu (...) poniesie Kupujący (Nabywca).*” oraz dokonanie, w terminie czterech tygodni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu, zmiany w aktualnie obowiązujących umowach zawartych w oparciu o wzorce umowy przedwstępnej poprzez doręczenie konsumentom aneksów względnie poprzez zawarcie z tymi konsumentami umów ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności, o treści

uwzględniającej te zmiany. Ze względu na fakt, że wszystkie umowy zawarte w oparciu o wzorzec pn. „Umowa deweloperska” zawierające kwestionowane postanowienie zostały już zrealizowane (klienci będący stronami tych umów zawarli już umowy ustanowienia własności lokalu) zobowiązanie dotyczy tylko wzorca umowy (dowód: karty Nr 54-63).

### **Prezes Urzędu zważył, co następuje:**

Podstawą do rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Stwierdzenie, że to nastąpiło pozwala na realizację celu tej ustawy, wskazanego w art. 1 ust. 1, którym jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Warunkiem koniecznym do uruchomienia procedur i zastosowania instrumentów określonych w ustawie jest zatem, aby działania przedsiębiorców – którym zarzucono naruszenie jej przepisów – stanowiły potencjalne zagrożenie interesu publicznego, nie zaś interesu jednostki lub grupy. Ustawa, w odniesieniu do przedsiębiorców chroni wobec tego konkurencję, a w odniesieniu do konsumentów ich interesy, jako zjawiska o charakterze instytucjonalnym.

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

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w toku postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1 tej ustawy, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 tej ustawy, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań. W decyzji tej, jak wynika z art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

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

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

### **Ad I. sentencji niniejszej decyzji**

W przedmiotowym postępowaniu Prezes Urzędu postawił zarzut stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c., co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz zarzut stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu postanowienia sprzecznego z art. 30 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy.

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

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

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

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

#### Ad 1)

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

Spółka jest osobą prawną – spółką prawa handlowego i jest wpisana do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym. Prowadzi działalność gospodarczą polegającą między innymi na sprzedaży nieruchomości. Posiada zatem status przedsiębiorcy w świetle przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jako osoba prawna prowadząca w sposób zorganizowany i ciągły w celach zarobkowych działalność usługową.

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

## Ad 2)

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

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

Stosownie do art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c.

Na mocy art. 479<sup>45</sup> § 1 k.p.c. Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów jest obowiązany przesyłać Prezesowi Urzędu odpis każdego prawomocnego wyroku uwzględniającego powództwo o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Prezes Urzędu jest zobowiązany do prowadzenia Rejestru. Przepis art. 479<sup>45</sup> § 3 k.p.c. ustanawia zasadę tzw. formalnej jawności Rejestru, stanowiąc, że Rejestr jest jawny. Jawność ta oznacza, że Rejestr jest dostępny dla każdego zainteresowanego, czyli wszyscy mają do niego prawo wglądu. Skutkiem formalnej jawności Rejestru jest niemożność zasłaniania się nieznajomością dokonanych w nim wpisów. W Rejestrze tym przytacza się treść postanowień wzorców umowy uznanych przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone.

Zgodnie z art. 479<sup>43</sup> k.p.c. od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do Rejestru prawomocny wyrok ma skutek wobec osób trzecich. W ocenie Prezesa Urzędu, wpisanie postanowień do tego Rejestru oznacza zatem, że od tej chwili są one zakazane we wszystkich wzorcach umów. Zakaz stosowania postanowień wpisanych do Rejestru dotyczy nie tylko tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, lecz również innych przedsiębiorców z danej branży. Za takim ujęciem przemawia podstawowy cel postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, jakim jest usunięcie z obrotu postanowień, które Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za sprzeczne z obowiązującym porządkiem

prawnym, bądź dobrymi obyczajami. Chodzi bowiem o to, by prawa i obowiązki przyszłych potencjalnych konsumentów nie były kształtowane na podstawie postanowień umownych uznanych przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone. Ponadto, zdaniem Prezesa Urzędu, zakaz stosowania niedozwolonych postanowień wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c., dotyczy także postanowień podobnych. Może zdarzyć się bowiem taka sytuacja, w której przedsiębiorca stosować będzie umowę, w której zawarte będą postanowienia, których istota jest taka sama, lecz konstrukcja gramatyczna, szyk wyrazów w zdaniu są różne. W związku z tym, zakazane jest też stosowanie postanowienia, którego zakres jest tożsamy z zakresem postanowienia wpisanego do tego Rejestru. Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność tychże postanowień.

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

Jak już wyżej wskazał Prezes Urzędu bezprawność to sprzeczność zachowania z przepisami prawa oraz z zasadami współżycia społecznego. Chodzi wobec tego o sprzeczność z szeroko rozumianym porządkiem prawnym, jako całością. Pojęcie porządek prawny obejmuje nakazy i zakazy wynikające z normy prawnej a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów.

Ustawodawca w art. 29 ust. 1 ustawy o ochronie praw nabywcy wymienia katalog przypadków, w których prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej przysługuje nabywcy. Zgodnie z tym przepisem nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 tej ustawy;
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2;
- 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami;
- 4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej;
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy;
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1, w terminie określonym w umowie deweloperskiej.

Art. 30 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy wskazuje, że przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 29, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

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

Spółka w § 9 ust. 4 wzorca umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” określiła katalog przypadków, w których nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej. Katalog określony przez Spółkę jest tożsamy z katalogiem ustawowym zawartym w art. 29 ust. 1 ustawy o ochronie praw nabywcy. Ustawodawca, w art. 30 ust. 2 tej ustawy, wskazał również, że w przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od tej umowy. W związku z tym, w ocenie Prezesa Urzędu, postanowienie o treści: *„W przypadkach wskazanych w ust. 4 pkt (i) do pkt (v) powyżej Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. Deweloper zwróci Nabywcy dokonane dotychczas wpłaty na poczet Ceny za Lokal nie powiększone o kwotę zadatku, (...)”* narusza przepis art. 30 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy, gdyż przewiduje ono, że w przypadku skorzystania przez konsumenta z prawa odstąpienia od umowy, Spółka zwróci mu wpłacone kwoty potrącając zadatek.

Spółka, w związku z przedstawioną w toku postępowania odmienną interpretacją tego postanowienia, uznając jego niejednoznaczność, w celu uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości zobowiązała się do jego zmiany w ten sposób, że zostanie usunięty zwrot *„nie powiększone o kwotę zadatku”*. Zmienione postanowienie w sposób jednoznaczny i zrozumiały będzie wskazywało, że w przypadku skorzystania przez konsumenta z ustawowego prawa odstąpienia od umowy zostaną mu zwrócone w całości wszystkie środki, jakie wpłacił, a tym samym nie poniesie on żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od tej umowy.

### **Bezprawność postanowienia wskazanego w pkt I.2) i I.3) sentencji niniejszej decyzji.**

Postanowienie zawarte w art. 6 ust. 10 wzorców umowy przedwstępnej o treści: *„Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na zawieranie przez Sprzedającego z nabywcami kolejnych lokali mieszkalnych i usługowych, dalszych umów o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej, w szczególności w zakresie pozostałych balkonów/loggii zamkniętych /tarasów, miejsc parkingowych zlokalizowanych na wielostanowiskowych parkingach podziemnych budynków oraz innych części nieruchomości wspólnej oddanych do wyłącznego korzystania nabywcom lokali usługowych w obrębie Inwestycji, i w związku z tym oświadcza, że nie będzie zgłaszać w przyszłości jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu.”* jest tożsamy co do celu i skutku z postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru w dniu 25 kwietnia 2013 r. pod numerem 4552 o treści: *„§ 6 ust. 2 – Kupujący udzielają Spółce pełnomocnictwa, pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży, do zawarcia w ich imieniu umowy o podział do korzystania z Garażu, przy czym w ramach powyższego umocowania Spółka będzie uprawniona do wskazania Kupującym, w drodze umowy o podział do korzystania z miejsca postojowego numer 289 oraz miejsca postojowego numer 290, na poziomie -1 Garażu oraz do złożenia w ich imieniu w Umowie Sprzedaży oświadczenia, iż wyrażają oni zgodę na podział do korzystania z Garażu oraz na wskazywanie przez Spółkę kolejnym nabywcom lokali, w drodze umów z nabywcami udziałów w Garażu, konkretnie oznaczonych miejsc postojowych i boksów na jednoślady zgodnie z tymże sposobem korzystania i nie będą wnosić z tego tytułu do Spółki żadnych*

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

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za sprzeczne z dobrymi obyczajami postanowienie, w którym przedsiębiorca wyłącza swoją odpowiedzialność z tytułu udzielonego mu przez konsumenta upoważnienia. Prowadzi to do sytuacji, w której konsument wyraża zgodę na dokonanie przez dewelopera, za niego czynności prawnych, odnoszących się bezpośrednio do majątku konsumenta, jednocześnie zostaje pozbawiony wszelkich praw do dochodzenia od dewelopera roszczeń, np. odszkodowania, w sytuacji, gdy deweloper wyrządzi swym działaniem konsumentowi szkodę.

Zarówno postanowienia stosowane przez Spółkę, jak i postanowienie wpisane do Rejestru pod numerem 4552 poprzez wyłączenie odszkodowawczej odpowiedzialności dewelopera zapewniają mu, kosztem konsumenta, sprawny i niezakłócony przez nabywców proces wydzielania i sprzedaży między innymi kolejnych miejsc parkingowych. Zaburzenie równowagi stron na niekorzyść konsumenta jest rażące – sprzeczne z przepisami normującymi odpowiedzialność odszkodowawczą – co powoduje sprzeczność z dobrymi obyczajami i rażąco narusza również interesy konsumenta.

Postanowienie zawarte w § 6 ust. 4 wzorca umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” o treści: „*Koszty zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, koszty wypisów dla Stron i Sądu oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu (...) poniesie Nabywca.*” oraz w art. 6 ust. 4 we wzorach umowy przedwstępnej o treści: „*Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży, koszty wypisów dla Stron i Sądu oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu (...) poniesie Kupujący.*” są tożsame co do celu i skutku z postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru w dniu 6 lipca 2012 r. pod numerem 3365 o treści: „Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądową, podatki itp.)”

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

Zarówno postanowienia stosowane przez Spółkę, jak i postanowienie wpisane do Rejestru pod numerem 3365 narażają konsumenta na koszty, którymi nie powinien być obciążony, tj. kosztami wypisu aktu notarialnego dla dewelopera. Przerzucanie kosztów jednej strony – dewelopera na stronę drugą – konsumenta jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumentów.

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

### **Ad 3)**

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

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

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

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

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

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

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

Jak Prezes Urzędu wykazał w niniejszej decyzji, okoliczności sprawy uprawdopodobniły, że Spółka stosuje praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, polegające na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c. oraz stosuje postanowienie sprzeczne z art. 30 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy.

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



- dokonanie zmiany we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: *„W przypadkach wskazanych w ust. 4 pkt (i) do pkt (v) powyżej Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. Deweloper zwróci Nabywcy dokonane dotychczas wpłaty na poczet Ceny za Lokal nie powiększone o kwotę zadatku, (...)”* w ten sposób, że z treści postanowienia zostanie usunięte sformułowanie: *„nie powiększone o kwoty zadatku”*;
- dokonanie zmiany we wzorcach umowy przedwstępnej postanowień o treści: *„Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na zawieranie przez Sprzedającego z nabywcami kolejnych lokali mieszkalnych i usługowych, dalszych umów o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej, w szczególności w zakresie pozostałych balkonów/loggii zamkniętych /tarasów, miejsc parkingowych zlokalizowanych na wielostanowiskowych parkingach podziemnych budynków oraz innych części nieruchomości wspólnej oddanych do wyłącznego korzystania nabywcom lokali usługowych w obrębie Inwestycji, i w związku z tym oświadcza, że nie będzie zgłaszać w przyszłości jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu.”* w ten sposób, że z treści postanowienia zostanie usunięte sformułowanie: *„i w związku z tym oświadcza, że nie będzie zgłaszać w przyszłości jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu”*;
- dokonanie zmiany we wzorcach umowy przedwstępnej oraz we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowień o treści: *„Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży (Przeniesienia Własności), koszty wypisów dla Stron i Sądu oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu (...) poniesie Kupujący (Nabywca).”* poprzez nadanie im brzmienia: *„Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży (Przeniesienia Własności), koszty wypisów dla Kupującego oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu (...) poniesie Kupujący (Nabywca).”*

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

Jednocześnie, wobec okoliczności, że Spółka zobowiązała się do doręczenia konsumentom aneksów do obowiązujących w obrocie umów zawartych w oparciu o wzorce umowy przedwstępnej zawierających postanowienie o treści: *„Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży, koszty wypisów dla Stron i Sądu oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu poniesie Kupujący.”* nadających mu brzmienie: *„Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży, koszty wypisów dla Kupującego oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu poniesie Kupujący.”*, względnie do zawarcia z tymi konsumentami umów ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności, o treści uwzględniającej te zmiany, Prezes Urzędu uznał złożone zobowiązanie za zupełne, gdyż takie zachowanie w równorzędny sposób zabezpiecza interesy prawne konsumentów, którzy zawarli umowy ze Spółką i którzy mogą zawrzeć tego typu umowy w przyszłości.

Prezes Urzędu uznał, iż wskazane przez Spółkę terminy na wykonanie obowiązków wynikających ze złożonego zobowiązania są wystarczające na ich zrealizowanie, a także pozwolą na szybkie wyeliminowanie zarówno praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, jak i ich skutków.

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

## Ad II sentencji niniejszej decyzji

Zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji nakładającej na przedsiębiorcę obowiązek wykonania zobowiązania, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę również obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań. Wobec tego Prezes Urzędu nałożył na Spółkę obowiązek złożenia w terminie 40 dni (czterdziestu dni) od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, informacji o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania, zawierającej:

- nowe wzorce umowy przedwstępnej oraz „Umowy deweloperskiej”, uwzględniające zmiany wynikające ze złożonego zobowiązania,
- kopie pierwszej i dwóch kolejnych umów zawartych w oparciu o nowe wzorce umowy przedwstępnej oraz „Umowy deweloperskiej”, o ile takie umowy zostaną zawarte,
- wzór aneksu, do obowiązujących w obrocie umów zawartych w oparciu o wzorce umowy przedwstępnej zmieniającego postanowienie o treści: *„Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży, koszty wypisów dla Stron i Sądu oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu poniesie Kupujący.”*, nadającego mu brzmienie: *„Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży, koszty wypisów dla Kupującego oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu poniesie Kupujący.”*,
- dane o liczbie konsumentów, którym doręczono aneks, do obowiązujących w obrocie umów zawartych w oparciu o wzorce umowy przedwstępnej zmieniający postanowienie o treści: *„Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży, koszty wypisów dla Stron i Sądu oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu poniesie Kupujący.”*, nadający mu brzmienie: *„Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży, koszty wypisów dla Kupującego oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu poniesie Kupujący.”*, względnie
- dane o liczbie konsumentów, z którymi zawarto umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności, o treści uwzględniającej zadeklarowane zmiany postanowienia o treści: *„Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży, koszty wypisów dla Stron i Sądu oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu poniesie Kupujący.”*,
- dane o liczbie konsumentów, którym nie doręczono aneksu, do obowiązujących w obrocie umów zawartych w oparciu o wzorce umowy przedwstępnej zmieniającego postanowienie o treści: *„Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży, koszty wypisów dla Stron i Sądu oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu poniesie Kupujący.”*, nadającego mu brzmienie: *„Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży, koszty wypisów dla Kupującego oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu poniesie Kupujący.”* albo z którymi nie zawarto umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności, o treści uwzględniającej zadeklarowane zmiany postanowienia o treści: *„Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży, koszty wypisów dla Stron i Sądu oraz koszty wszelkich dokumentów wymaganych do założenia księgi wieczystej dla Lokalu poniesie Kupujący.”*.

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

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

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) w związku z art. 479<sup>28</sup> § 1 i 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 101), od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Łodzi.

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

Barbara Romańczak-Graca

Otrzymuje:

r.pr. Andrzej Springer

Kancelaria Prawna BWHS Bartkowiak  
Wojciechowski Chałupczak Springer Sp. J.

ul. Mińska 25  
03-808 Warszawa

pełnomocnik

QUATTRO TOWERS Sp. z o.o.