



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA UOKiK W GDAŃSKU**

RGD.61- 5/10/MLM

Gdańsk, dnia 17 grudnia 2010r.

DECYZJA NR RGD. 21/2010

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 zmianami) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy, w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, **PO UPRAWDOPODOBNIENIU**, w toku postępowania wszczętego z urzędu, stosowania przez przedsiębiorcę ALLCON OSIEDLA Sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Gdyni praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów poprzez umieszczenie we wzorcach umownych o nazwie „**Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego**” następujących postanowień, o treści:

1. *„Klient wyraża zgodę na to, iż ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu może różnić się od powierzchni projektowanej, (...) w granicach 3 (trzech) procent. Ostateczne ustalenie powierzchni użytkowej Lokalu w wyniku pomiaru powykonawczego, nastąpi nie wcześniej niż na 14 dni przed odbiorem Lokalu. Klient przyjmuje do wiadomości, iż zmiana powierzchni w opisanej powyżej granicy będzie miała wpływ na zmianę ceny za Lokal z tym ustaleniem, iż zasady naliczenia ceny od zmienionej powierzchni reguluje § 3 ust 2 niniejszej Umowy. W przypadku, gdy zmiana powierzchni Lokalu będzie większa niż wskazana wyżej, klientowi przysługuje prawo do odstąpienia od umowy (...)*”
2. *„Klient wyraża zgodę na to, iż ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu i powierzchnia Komórki Lokatorskiej może różnić się od powierzchni projektowanej, (...) w granicach, odpowiednio dla Lokalu 3 (trzech) procent i dla Komórki Lokatorskiej 8 (ośmiu) procent. Ostateczne ustalenie łącznej powierzchni użytkowej Lokalu i powierzchni Komórki Lokatorskiej w wyniku pomiaru powykonawczego, nastąpi nie wcześniej niż na 14 dni przed odbiorem Lokalu. Klient przyjmuje do wiadomości, iż zmiana powierzchni w opisanych powyżej granicach będzie miała wpływ na zmianę ceny za Lokal i/lub Komórkę Lokatorską z tym ustaleniem, iż zasady naliczenia ceny od zmienionej powierzchni reguluje § 3 ust 2 niniejszej Umowy. W przypadku, gdy zmiana powierzchni Lokalu oraz zmiana powierzchni Komórki Lokatorskiej będzie większa niż wskazana wyżej, klientowi przysługuje prawo do odstąpienia od umowy (...)*”
3. *„Strony zgodnie postanawiają, że przeniesienie wiarygodności wynikającej z niniejszej umowy, wymaga pisemnej zgody drugiej strony. ”*
4. *„Strony zgodnie postanawiają, że przeniesienie wiarygodności lub długu wynikającej z niniejszej umowy, wymaga pisemnej zgody drugiej strony”.*

80-824 GDAŃSK, UL. PODWALE PRZEDMIEJSKIE 30

TEL./FAX (058) 346-29-32, 346-29-33, 301-51-75

E-MAIL: GDANSK@UOKIK.GOV.PL

które są tożsame z postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, oraz **PO ZOBOWIĄZANIU SIĘ** przez przedsiębiorcę: ALLCON OSIEDLA Sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Gdyni do podjęcia działań zmierzających do zaniechania naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, poprzez:

- a) usunięcie ze stosowanego wzorca umownego kwestionowanych przez Prezesa UOKiK postanowień,
- b) wyeliminowanie z obrotu kwestionowanych przez Prezesa UOKiK postanowień poprzez aneksowanie już zawartych i wykonywanych umów,

nakłada się na przedsiębiorcę obowiązek wykonania zobowiązań, o których mowa w punktach a) i b) **w terminie miesiąca** od daty uprawomocnienia się decyzji.

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zmianami), stosownie do art. 33 ust. 6 ww. ustawy i § 5 ust. 1 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), działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, nakłada się na przedsiębiorcę: ALLCON OSIEDLA Sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Gdyni obowiązek przekazania informacji dotyczącej wykonania zobowiązań, o których mowa w punkcie I sentencji decyzji, **w terminie dwóch miesięcy** od daty uprawomocnienia się decyzji.

III. Na podstawie art.105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: D.U. z 2000r., Nr 98, poz. 1071 ze zm.), w związku z art. 83 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 ze zmianami), w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu, przeciwko przedsiębiorcy: ALLCON OSIEDLA Sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Gdyni, **umarza się** postępowanie w sprawie stosowania przez przedsiębiorcę praktyki określonej w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, a polegającej na stosowaniu we wzorcu umownym o nazwie „**Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego**” postanowienia, o treści: *„Klient zobowiązuje się ponosić od dnia wydania mu Lokalu, wszelkie koszty związane z jego eksploatacją a w szczególności koszty ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, administrowania i zarządzania Budynek i utrzymania porządku na Nieruchomości Wspólnej (...)”*

UZASADNIENIE

W roku 2010 Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany również Prezesem UOKiK, Prezesem Urzędu lub organem antymonopolowym) przeprowadził badanie rynku usług deweloperskich. W ramach prowadzonego badania Delegatura UOKiK w Gdańsku poddała analizie wzorce umowne stosowane w obrocie konsumenckim przez przedsiębiorców działających na terenie jej właściwości miejscowej.

W toku badania Prezes Urzędu ustalił, iż przedsiębiorca ALLCON OSIEDLA Sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Gdyni (zwana dalej ALLCON), we wzorcach umownych pod nazwą: **„Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego”** stosuje postanowienia, których treści można uznać za tożsame z postanowieniami wzorców umownych, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o których mowa w art. 479⁴⁵ kodeksu postępowania cywilnego (zwanego dalej Rejestrem).

W związku z powyższym, postanowieniem nr 175 z dnia 30 września 2010r., wszczęte zostało z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez przedsiębiorcę ALLCON OSIEDLA Sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Gdyni praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, zdefiniowanej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.) [zw. dalej także ustawą o ochronie (...) lub ustawą antymonopolową] polegającej na umieszczeniu we wzorcach umownych pn. **„Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego”** (zw. dalej także **„Umowa”**) postanowień, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym stanowi art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego*.

W toku postępowania, Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały z przeprowadzonej wcześniej kontroli wzorców umownych.

Odnosząc się do zarzutów postawionych w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, przedsiębiorca, pismem z dnia 18 października 2010r., przedstawił swoje stanowisko w sprawie.

Zdaniem Spółki nie stosuje ona postanowień, które wywołują identyczne skutki prawne, jak postanowienie umieszczone w rejestrze pod pozycją 1540, bowiem Spółka *„regularnie rozlicza się z Klientami w przypadku różnic w powierzchni, wskazany zakres 3% jest marginesem technologicznym niezbędnym w procesie budowlanym, nie obciąża on w żadnej mierze Klienta”*. Jednocześnie w umowie zostało przyznane klientom prawo do odstąpienia od umowy.

Ponadto ALLCON stwierdził m.in., iż *„Obowiązek ponoszenia kosztów administracji i zarządu Budynku oraz utrzymania porządku na Nieruchomości Wspólnej również jest uzasadniony i wynika z przepisów kodeksu cywilnego i ustawy o własności lokali”*.

Także odnosząc się do zarzutu stosowania postanowienia, które warunkuje dokonanie przeniesienia wierzytelności od zgodny przedsiębiorcy, Spółka wskazała, że różni się ono od klauzuli umieszczonej w rejestrze pod pozycją 1501, bowiem przedsiębiorca przewidział obowiązek wyrażenia zgody przez obie strony umowy, w tym także i konsumenta, stąd zapis ten nie pogarsza sytuacji Klienta. Dodatkowo ALLCON wskazał, że cesja wierzytelności stanowi standardowe zabezpieczenie kredytów mieszkaniowych, w związku z czym zapis ten umożliwia Spółce *„podjęcie negocjacji z bankiem w zakresie warunków umowy cesji i ukształtowania przyszłych stosunków z bankiem bez pokrzywdzenia Spółki”*.

Dodatkowo pismem z dnia 16 listopada 2010r. przedsiębiorca przedłożył propozycję zmian stosowanych wzorców umowy z jednoczesną deklaracją przedstawienia klientom propozycji zwarcia aneksów do zawartych umów, celem wyeliminowania kwestionowanych postanowień i wprowadzenia nowych warunków umownych.

W nowych wzorcach umownych postanowienia o treści: *„Klient wyraża zgodę na to, iż ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu może różnić się od powierzchni projektowanej, (...) w granicach 3 (trzech) procent. Ostateczne ustalenie powierzchni użytkowej Lokalu w wyniku pomiaru powykonawczego, nastąpi nie wcześniej niż na 14 dni przed odbiorem Lokalu. Klient przyjmuje do wiadomości, iż zmiana powierzchni w opisanej powyżej granicy*

będzie miała wpływ na zmianę ceny za Lokal z tym ustaleniem, iż zasady naliczenia ceny od zmienionej powierzchni reguluje § 3 ust 2 niniejszej Umowy. W przypadku, gdy zmiana powierzchni Lokalu będzie większa niż wskazana wyżej, klientowi przysługuje prawo do odstąpienia od umowy (...)", oraz „Klient wyraża zgodę na to, iż ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu i powierzchnia Komórki Lokatorskiej może różnić się od powierzchni projektowanej, (...) w granicach, odpowiednio dla Lokalu 3 (trzech) procent i dla Komórki Lokatorskiej 8 (ośmiu) procent. Ostateczne ustalenie łącznej powierzchni użytkowej Lokalu i powierzchni Komórki Lokatorskiej w wyniku pomiaru powykonawczego, nastąpi nie wcześniej niż na 14 dni przed odbiorem Lokalu. Klient przyjmuje do wiadomości, iż zmiana powierzchni w opisanych powyżej granicach będzie miała wpływ na zmianę ceny za Lokal i/lub Komórkę Lokatorską z tym ustaleniem, iż zasady naliczenia ceny od zmienionej powierzchni reguluje § 3 ust 2 niniejszej Umowy. W przypadku, gdy zmiana powierzchni Lokalu oraz zmiana powierzchni Komórki Lokatorskiej będzie większa niż wskazana wyżej, klientowi przysługuje prawo do odstąpienia od umowy (...)" otrzymają brzmienie: „Ostateczne ustalenie łącznej powierzchni użytkowej Lokalu w wyniku pomiaru powykonawczego, nastąpi nie wcześniej niż na 14 dni przed odbiorem Lokalu. W razie zmniejszenia powierzchni Lokalu, Cena Sprzedaży ulegnie zmniejszeniu zgodnie z zasadami wskazanymi w § 3 ust 2 niniejszej Umowy. Zwiększenie powierzchni użytkowej Lokalu nie będzie miało wpływu na Cenę Sprzedaży opisaną w § 3 ust 1. W przypadku gdy zmiana powierzchni Lokalu będzie większa niż 2 procent Klientowi przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, zgodnie z § 6 ust 2 niniejszej umowy”.

ALLCON zadeklarował, że postanowienia o treści: „Strony zgodnie postanawiają, że przeniesienie wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy, wymaga pisemnej zgody drugiej strony. " oraz „Strony zgodnie postanawiają, że przeniesienie wierzytelności lub długu wynikającej z niniejszej umowy, wymaga pisemnej zgody drugiej strony " zostaną w całości usunięte ze stawianych przez przedsiębiorcę wzorców umownych.

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

ALLCON OSIEDLA Sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna została zarejestrowana w KRS pod nr 0000346158. W zakresie działania przedsiębiorcy jest m.in. budownictwo i obsługa nieruchomości.

Aktualnie ALLCON realizuje i oferuje klientom możliwość nabycia lokalu na terenie następujących inwestycji:

- Nova Oliva w Gdańsku,
- Królewskie Wzgórze w Gdańsku,
- Habenda w Gdańsku,

W kontaktach z klientami przedsiębiorca posługuje się projektami umów, które następnie konsumenci podpisują chcąc skorzystać z usług /oferty/ tego przedsiębiorcy.

Projekty umów przedstawiane konsumentom, przygotowane z góry przed zawarciem umowy, zawierają gotowe jednolite postanowienia, wpisywane następnie do konkretnych umów podpisywanych z klientami, stanowiąc tym samym wzorzec umowy w rozumieniu art. 384 § 1 k.c.

Stosowane przez przedsiębiorcę od 2007r., projekty wzorców umownych pod nazwą „**Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego**” zawierają między innymi następujące postanowienia,

- ✓ „Klient wyraża zgodę na to, iż ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu może różnić się od powierzchni projektowanej, (...) w granicach 3 (trzech)

procent. Ostateczne ustalenie powierzchni użytkowej Lokalu w wyniku pomiaru powykonawczego, nastąpi nie wcześniej niż na 14 dni przed odbiorem Lokalu. Klient przyjmuje do wiadomości, iż zmiana powierzchni w opisanej powyżej granicy będzie miała wpływ na zmianę ceny za Lokal z tym ustaleniem, iż zasady naliczenia ceny od zmienionej powierzchni reguluje § 3 ust 2 niniejszej Umowy. W przypadku, gdy zmiana powierzchni Lokalu będzie większa niż wskazana wyżej, klientowi przysługuje prawo do odstąpienia od umowy (...)

- ✓ *„Klient wyraża zgodę na to, iż ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu i powierzchnia Komórki Lokatorskiej może różnić się od powierzchni projektowanej, (...) w granicach, odpowiednio dla Lokalu 3 (trzech) procent i dla Komórki Lokatorskiej 8 (ośmiu) procent. Ostateczne ustalenie łącznej powierzchni użytkowej Lokalu i powierzchni Komórki Lokatorskiej w wyniku pomiaru powykonawczego, nastąpi nie wcześniej niż na 14 dni przed odbiorem Lokalu. Klient przyjmuje do wiadomości, iż zmiana powierzchni w opisanych powyżej granicach będzie miała wpływ na zmianę ceny za Lokal i/lub Komórkę Lokatorską z tym ustaleniem, iż zasady naliczenia ceny od zmienionej powierzchni reguluje § 3 ust 2 niniejszej Umowy. W przypadku, gdy zmiana powierzchni Lokalu oraz zmiana powierzchni Komórki Lokatorskiej będzie większa niż wskazana wyżej, klientowi przysługuje prawo do odstąpienia od umowy (...)*
- ✓ *„Klient zobowiązuje się ponosić od dnia wydania mu Lokalu, wszelkie koszty związane z jego eksploatacją a w szczególności koszty ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, administrowania i zarządzania Budynkiem i utrzymania porządku na Nieruchomości Wspólnej (...)*
- ✓ *„Strony zgodnie postanawiają, że przeniesienie wierzitelności wynikającej z niniejszej umowy, wymaga pisemnej zgody drugiej strony. ”,*
- ✓ *„Strony zgodnie postanawiają, że przeniesienie wierzitelności lub długu wynikającej z niniejszej umowy, wymaga pisemnej zgody drugiej strony ”,*

W prowadzonym przez Prezesa Urzędu rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone zamieszczono następujące klauzule:

- pod nr **1540**, o treści: *„Strony zgodnie oświadczają, że: - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr... po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 niniejszej umowy nie będzie przekraczać 3%, przez co strony rozumieją zarówno zmniejszenie, jak i zwiększenie powierzchni, to cena za lokal mieszkalny określona w par. 3 pkt 1 lit. a) nie ulegnie zmianie, - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego, po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 nin. umowy będzie przekraczać 3% to cena za mieszkanie zostanie wyliczona jako stosunek ceny powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/, opisanego w par. 2 pkt 1 i powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/ po dokonany obmiarze.”*

- pod nr **1643**, o treści: *„Kupujący zobowiązuje się ponieść koszty związane z administracją i eksploatacją budynku oraz koszty administracji i utrzymania urządzeń wspólnych budynku i nieruchomości gruntowej (...) w wysokości proporcjonalnej do udziału Kupującego w nieruchomości wspólnej, zgodnie z ustawą o własności lokalu.”*,
- pod nr **1732**, o treści: *„Zawarcie Umowy Przyrzeczonej w formie aktu notarialnego nastąpi po całkowitej zapłacie przez Kupującego Ceny Brutto określonej w niniejszej Umowie oraz po uprzednim, odpowiednim uiszczeniu kosztów o których mowa w punktach 10.2 oraz 10.3 niniejszej Umowy, w terminie nie dłuższym niż 6 (sześć) miesięcy od daty uzyskania przez Wykonawcę pozwolenia na użytkowanie.”*,
- pod nr **1501**, o treści: *„Nabywca może dokonać przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy za zgodą spółki.”*,

Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy, Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Możliwość rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów uzależniona jest od uprzedniego stwierdzenia, czy zagrożony został w niej interes publicznoprawny. Jeżeli przesłanka taka nie występuje, Prezes Urzędu nie jest upoważniony do realizacji zasadniczego celu ustawy, którym, zgodnie z zapisem art. 1 ust. 1, jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów.

W ocenie organu antymonopolowego rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się i dotyczy ochrony interesu szerszej grupy konsumentów, którzy są lub mogą być klientami skarżonego przedsiębiorcy. Zbiorowe interesy konsumentów podlegają ochronie przed działaniami przedsiębiorców, które są sprzeczne z prawem, zasadami współzycia społecznego i dobrymi obyczajami. ALLCON jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zgodnie z którym, pod pojęciem tym rozumie się m.in. przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. Ustawa z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednolity: Dz. U. z 2007r. Nr 155, poz. 1095 ze zm.) w art. 4 stanowi, że:

1) Przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą.

2) Za przedsiębiorców uznaje się także wspólników spółki cywilnej w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej.

Skarżonemu przedsiębiorcy postawiono zarzut naruszenia art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Przepis art. 24 ust. 1 stanowi, że *„Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.”* Zgodnie z ust. 2 tego artykułu *„Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964r. – Kodeks postępowania cywilnego [...]”*.

Aby działania przedsiębiorcy mogły zostać uznane za sprzeczne z powołanym wyżej przepisem art. 24 ustawy antymonopolowej, należy wykazać, że spełniają one łącznie następujące przesłanki:

- ujawniają się w obrocie konsumenckim, a więc dotyczą relacji przedsiębiorca-konsument,
- stanowią działanie bezprawne,
- naruszają zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z art. 4 pkt 12 ustawy antymonopolowej i art. 22¹ Kodeksu cywilnego za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej nie związanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. W niniejszej sprawie fakt zawierania umów sprzedaży lokali mieszkalnych z konsumentami pozostaje poza sporem, co przesądza o uznaniu, iż pierwsza z ww. przesłanek jest spełniona.

Co do drugiej przesłanki, tj. bezprawności, rozumianej jako działanie sprzeczne z przepisami prawa podnieść należy, iż przedsiębiorcy postawiony został zarzut naruszenia art. 24 ust 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegający na stosowaniu w umowach zawieranych z konsumentami postanowień wzorca umowy, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego.

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. Art. 479⁴³ K.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie, tj. innych przedsiębiorców. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania wzorca umowy do Rejestru, prowadzonego przez Prezesa Urzędu. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego 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. Powyższe stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06) stwierdził, iż „... stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)”. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a u.o.k.ik. 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 u.o.k.ik. znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27, a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)”.

Nie jest zatem konieczna dokładna oraz literalna identyczność klauzuli wpisanej do Rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Stąd też niedozwolone będą również postanowienia

umów, mieszczące się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści tak samo godzi w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do Rejestru.

W zakresie punktu I sentencji decyzji, oceniana praktyka dotyczy stosowania postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ K.p.c.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane w niniejszym postępowaniu, postanowienia wzorców umownych o nazwie „**Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego**” stosowane przez Spółkę ALLCON są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanymi do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, pod pozycjami: **1501** i **1540**.

Po **pierwsze** postanowienia, o treści: – „Klient wyraża zgodę na to, iż ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu może różnić się od powierzchni projektowanej, (...) w granicach 3 (trzech) procent. Ostateczne ustalenie powierzchni użytkowej Lokalu w wyniku pomiaru powykonawczego, nastąpi nie wcześniej niż na 14 dni przed odbiorem Lokalu. Klient przyjmuje do wiadomości, iż zmiana powierzchni w opisanej powyżej granicy będzie miała wpływ na zmianę ceny za Lokal z tym ustaleniem, iż zasady naliczenia ceny od zmienionej powierzchni reguluje § 3 ust 2 niniejszej Umowy. W przypadku, gdy zmiana powierzchni Lokalu będzie większa niż wskazana wyżej, klientowi przysługuje prawo do odstąpienia od umowy (...)", **oraz** „Klient wyraża zgodę na to, iż ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu i powierzchnia Komórki Lokatorskiej może różnić się od powierzchni projektowanej, (...) w granicach, odpowiednio dla Lokalu 3 (trzech) procent i dla Komórki Lokatorskiej 8 (ośmiu) procent. Ostateczne ustalenie łącznej powierzchni użytkowej Lokalu i powierzchni Komórki Lokatorskiej w wyniku pomiaru powykonawczego, nastąpi nie wcześniej niż na 14 dni przed odbiorem Lokalu. Klient przyjmuje do wiadomości, iż zmiana powierzchni w opisanych powyżej granicach będzie miała wpływ na zmianę ceny za Lokal i/lub Komórkę Lokatorską z tym ustaleniem, iż zasady naliczenia ceny od zmienionej powierzchni reguluje § 3 ust 2 niniejszej Umowy. W przypadku, gdy zmiana powierzchni Lokalu oraz zmiana powierzchni Komórki Lokatorskiej będzie większa niż wskazana wyżej, klientowi przysługuje prawo do odstąpienia od umowy (...)", należy uznać za tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru pod pozycją **1540**, uznaną uprzednio wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, z dnia 12 listopada 2007r. (sygn. akt XVII AmC 108/07), za niedozwolone postanowienia umowne. W wyroku tym SOKiK uznał za niedozwolone, postanowienia umowne o treści: „Strony zgodnie oświadczają, że: - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr... po obmiarze dokonanym zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 niniejszej umowy nie będzie przekraczać 3%, przez co strony rozumieją zarówno zmniejszenie, jak i zwiększenie powierzchni, to cena za lokal mieszkalny określona w par. 3 pkt 1 lit. a) nie ulegnie zmianie, - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego, po obmiarze dokonanym zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 nin. umowy będzie przekraczać 3% to cena za mieszkanie zostanie wyliczona jako stosunek ceny powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/, opisanego w par. 2 pkt 1 i powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/ po dokonanym obmiarze.”. W uzasadnieniu do wyroku Sąd stwierdził, iż posta-

nowienie to uprawnia kontrahenta konsumenta do zmiany ceny lokalu mieszkalnego, po zawarciu umowy, nie uprawniając w takim przypadku konsumenta do odstąpienia od umowy, co stanowi naruszenie art. 385³ pkt 20 kc.

Dodatkowo Sąd wskazał, że postanowienie o tej treści zobowiązuje klienta do zaakceptowania faktu, iż powierzchnia zakupionego lokalu jest inna od powierzchni przewidzianej w umowie. Zdaniem Sądu, ustalony próg 3% jest określony za zbyt wysokim poziomie, gdyż biorąc pod uwagę możliwości współczesnej techniki budowlanej wybudowanie lokalu, którego powierzchnia będzie do 3% inna od pierwotnie zaplanowanej jest „*niczym nie uzasadniona za względów technicznych. Pozwany powinien wywiązać się ze swego zobowiązania i zrealizować inwestycję zgodnie z projektem*”.

Treść postanowienia stosowanego przez Spółkę przewiduje, iż powierzchnia lokalu mieszkalnego może ulec zmianie. Jednocześnie w § 3 ust. 2 wzorców umów ALLCON zastrzegł, iż w przypadku zmiany powierzchni użytkowej, cena sprzedaży ulegnie odpowiedniemu zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia ilości metrów, o które zmniejszyła/zwiększyła się powierzchnia przez stawę opłaty netto. Wprawdzie przedsiębiorca przyznał konsumentom prawo do odstąpienia do umowy ale tylko wówczas, gdy zmiana powierzchni, a tym samym i ceny lokalu przewyższy ustalony próg 3%, czy 8% w przypadku komórki lokatorskiej. Natomiast w przypadku zmiany metrażu mieszkania do 3% lub komórki do 8% mimo, iż skutkować to może także zmianą ceny i jej zwiększeniem, klienci przedsiębiorcy nie są uprawnieni do odstąpienia od umowy z tego tytułu. Z tych też względów Prezes Urzędu uznał wymienione zapisy za tożsame, czego nie naruszają odmienności wynikające z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotach porównywanych klauzul.

Po **drugie**, postanowienia, o treści: – „*Strony zgodnie postanawiają, że przeniesienie wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy, wymaga pisemnej zgody drugiej strony.*” **oraz** „*Strony zgodnie postanawiają, że przeniesienie wierzytelności lub długu wynikającej z niniejszej umowy, wymaga pisemnej zgody drugiej strony*”, zdaniem Prezesa Urzędu tożsame jest z klauzulą umieszczoną w rejestrze pod pozycją **1501**.

Wyrokiem Sadu z dnia 17 października 2006r. (sygn. akt XVII AmC 122/05), za niedozwolone zostało uznanie postanowienie o treści: „*Nabywca może dokonać przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy za zgodą spółki.*”. W uzasadnieniu orzeczenia Sąd wskazał, że uzależnienie prawa konsumenta do dokonania przelewu wierzytelności od wyrażenia zgody przez przedsiębiorcę wiąże się z wykorzystaniem przez niego jego przewagi kontraktowej. Zdaniem Sądu takie zastrzeżenie dopuszczalne jest w umowach zawieranych przez dwa równorzędne podmioty, natomiast w przypadku umów zawieranych przez profesjonalnie działającego przedsiębiorcę z konsumentem, przy użyciu wzorca umownego, zastosowanie takiego postanowienia jest działaniem sprzecznym z dobrymi obyczajami i rażąco naruszającym interesy konsumenta.

Mając na uwadze powyższe przyjąć należy, że porównywane postanowienia wywołują identyczne skutki prawne dla konsumentów, warunkują bowiem prawa klienta do przelewu wierzytelności od decyzji/zgody przedsiębiorcy.

Reasumując uznać należy, iż kwestionowane postanowienia, zawarte we wzorcach „**Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego**” mieszczą się w hipotezach wymienionych klauzul wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów ma miejsce wtedy, gdy działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów jako zbiorowości, to jest, sytuacji gdy skierowane jest nie tylko do wyodrębnionej indywidualnie grupy konsumentów, lecz szerszego nieograniczonego liczbowo kręgu osób, do których dotarła i dotrzeć może oferta przedsiębiorcy. W rozpatrywanej sprawie wyżej wymienione warunki zostały spełnione. Oferta usług deweloperskich zawierająca niedozwolone klauzule adresowana jest bowiem przez Spółkę, nie do ściśle zindywidualizowanego konkretnego konsumenta lecz do z góry nieokreślonej, niemożliwej do zidentyfikowania liczby kontrahentów – konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna.

Skoro zatem kwestionowane zapisy wzorca umowy są tożsame z klauzulą wpisaną do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, to posługiwanie się nimi w obrocie konsumenckim zgodnie z treścią art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów uznać należy za działanie bezprawne, stanowiące praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazać zaniechanie jej stosowania.

Stosownie do art. 28 ust. 1 ww. ustawy, jeżeli w toku postępowania w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1 tejże ustawy, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania – że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 tejże ustawy, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes UOKiK może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań, a stosownie do art. 28 ust. 2 ww. ustawy – może też określić termin ich wykonania.

Z kolei, odpowiednio do art. 28 ust. 3 ustawy, w decyzji, o której mowa w ust. 1 tego artykułu, Prezes UOKiK nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

Jak wykazano wcześniej, w okolicznościach przedmiotowej sprawy zostało uprawdopodobnione, że Spółka ALLCON stosuje praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy antymonopolowej. Jednocześnie przedsiębiorca zobowiązał się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, poprzez przedstawienie stronom umów, będących konsumentami, propozycji zawarcia aneksów do umów oraz zawieranie umów z nowymi klientami w oparciu o nowo opracowany wzorzec umowny, nie zawierający zakwestionowanych zapisów (wyeliminowanie kwestionowanych postanowień wzorca).

W nowych wzorcach umownych postanowienia o treści: *„Klient wyraża zgodę na to, iż ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu może różnić się od powierzchni projektowanej, (...) w granicach 3 (trzech) procent. Ostateczne ustalenie powierzchni użytkowej Lokalu w wyniku pomiaru powykonawczego, nastąpi nie wcześniej niż na 14 dni przed odbiorem Lokalu. Klient przyjmuje do wiadomości, iż zmiana powierzchni w opisanej powyżej granicy będzie miała wpływ na zmianę ceny za Lokal z tym ustaleniem, iż zasady naliczenia ceny od zmienionej powierzchni reguluje § 3 ust 2 niniejszej Umowy. W przypadku, gdy zmiana powierzchni Lokalu będzie większa niż wskazana wyżej, klientowi przysługuje prawo do odstąpienia od umowy (...)*”, **oraz** *„Klient wyraża zgodę na to, iż ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu i powierzchnia Komórki Lokatorskiej może różnić się od powierzchni projektowanej, (...) w granicach, odpowiednio dla Lokalu 3 (trzech) procent i dla Komórki Lokatorskiej 8 (ośmiu) procent. Ostateczne ustalenie łącznej powierzchni użytkowej Lokalu i*

powierzchni Komórki Lokatorskiej w wyniku pomiaru powykonawczego, nastąpi nie wcześniej niż na 14 dni przed odbiorem Lokalu. Klient przyjmuje do wiadomości, iż zmiana powierzchni w opisanych powyżej granicach będzie miała wpływ na zmianę ceny za Lokal i/lub Komórkę Lokatorską z tym ustaleniem, iż zasady naliczenia ceny od zmienionej powierzchni reguluje § 3 ust 2 niniejszej Umowy. W przypadku, gdy zmiana powierzchni Lokalu oraz zmiana powierzchni Komórki Lokatorskiej będzie większa niż wskazana wyżej, klientowi przysługuje prawo do odstąpienia od umowy (...)", według deklaracji Spółki, mają otrzymać brzmienie: „Ostateczne ustalenie łącznej powierzchni użytkowej Lokalu w wyniku pomiaru powykonawczego, nastąpi nie wcześniej niż na 14 dni przed odbiorem Lokalu. W razie zmniejszenia powierzchni Lokalu, Cena Sprzedaży ulegnie zmniejszeniu zgodnie z zasadami wskazanymi w § 3 ust 2 niniejszej Umowy. Zwiększenie powierzchni użytkowej Lokalu nie będzie miało wpływu na Cenę Sprzedaży opisaną w § 3 ust 1. W przypadku gdy zmiana powierzchni Lokalu będzie większa niż 2 procent Klientowi przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, zgodnie z § 6 ust 2 niniejszej umowy”.

Natomiast postanowienia, o treści: *„Strony zgodnie postanawiają, że przeniesienie wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy, wymaga pisemnej zgody drugiej strony. ” oraz „Strony zgodnie postanawiają, że przeniesienie wierzytelności lub długu wynikającej z niniejszej umowy, wymaga pisemnej zgody drugiej strony ”* mają zostać w całości usunięte ze stawianych przez ALLCON wzorców umownych.

W ocenie Prezesa Urzędu podjęte zobowiązanie w sposób wystarczający zabezpiecza i chroni interesy konsumentów.

Biorąc pod uwagę wymienione okoliczności orzeczono, jak w **punkcie I** sentencji.

Ponadto, organ antymonopolowy, w oparciu o zapis art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie (...) wyznaczył termin przekazania informacji o wykonaniu zobowiązania do dnia 1 lutego 2011 r. Mając to na uwadze orzeczono, jak w **punkcie II** sentencji.

III. Przedmiotem prowadzonego przez Prezesa Urzędu postępowania było również rozstrzygnięcie, czy w okolicznościach stanu faktycznego sprawy znajduje uzasadnienie zarzut stosowania przez ALLCON praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów zdefiniowanej w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, a polegającej na stosowaniu we wzorcach umownych **„Umowa Przedwstępna Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego”** postanowienia o treści: *„Klient zobowiązuje się ponieść od dnia wydania mu Lokalu, wszelkie koszty związane z jego eksploatacją a w szczególności koszty ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, administrowania i zarządzania Budynek i utrzymania porządku na Nieruchomości Wspólnej (...)",* którego treść mogła rodzić domniemanie tożsamości z treściami klauzul wpisanych do rejestru postanowień niedozwolonych pod poz. **1643 i 1732.**

Wyrokiem wydanym w dniu 24 marca 2009r., (sygn. akt XVII AmC 322/08) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone, postanowienie umowne o treści: *"Kupujący zobowiązuje się ponieść koszty związane z administracją i eksploatacją budynku oraz koszty administracji i utrzymania urządzeń wspólnych budynku i nieruchomości gruntowej (...) w wysokości proporcjonalnej do udziału Kupującego w nieruchomości wspólnej, zgodnie z ustawą o własności lokalu".*

Z kolei wyrokiem z dnia 31 sierpnia 2009r. (sygn. akt XVII AmC 334/09), za niedozwolone zostało uznane postanowienie o treści *"Zawarcie Umowy Przynależonej w formie aktu notarialnego nastąpi po całkowitej zapłacie przez Kupującego Ceny Brutto określonej w niniejszej Umowie oraz po uprzednim, odpowiednim uiszczeniu kosztów o których mowa w punktach 10.2 oraz 10.3 niniejszej Umowy, w terminie nie dłuższym niż 6 (sześć) miesięcy*

od daty uzyskania przez Wykonawcę pozwolenia na użytkowanie." Przy czym z treści wyroku wynika, że koszty, o których tam mowa obejmują koszty „eksploatacji nieruchomości wspólnej”. W uzasadnieniu tego wyroku Sąd stwierdził, że zapis ten „sprzeczny jest z przepisem art. 12 i 13 ustawy o własności lokali, nakładającej obowiązek pokrywania należności związanych z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości na właścicieli tych lokali.”

Oba wskazane wyroki są prawomocne, a zacytowane wyżej postanowienia zostały wpisane do rejestru postanowień niedozwolonych odpowiednio pod pozycjami **1643** i **1732**.

Wyniki analizy porównawczej postanowienia wpisanego do Rejestru pod poz. 1643 z postanowieniem wzorca umowy, zakwestionowanym przez Prezesa UOKiK prowadzą jednak do wniosku, że obie klauzule nie mogą zostać uznane za tożsame. Należy bowiem zważyć, że w odniesieniu do klauzuli umieszczonej w Rejestrze pod poz. 1643 Sąd, orzekając o jej abuzywności, wskazał jednocześnie, że postanowienie to nie ma samodzielnego znaczenia i musi być oceniane w kontekście innej klauzuli wpisanej do pod numerem 1642 o treści: *„Sprzedający zobowiązuje się odpłatnie prowadzić na koszt Kupującego zarząd i administrację przedmiotowej nieruchomości (budynku i gruntu), poczynwszy od dnia przekazania lokalu Kupującemu do użytkowania oraz przez okres 36 miesięcy od momentu ustanowienia odrębnej własności dla ostatniego lokalu mieszkalnego na osiedlu Chabrowym 2 etap. Powyższe obowiązki Sprzedający może przenieść na osobę trzecią.”* Uzasadniając wyrok z dnia 24 marca 2009r. (sygn. akt XVII AmC) Sąd wywiódł, że postanowienie to kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy, bowiem *„poprzez treść zakwestionowanego postanowienia pozwany zastrzega sobie niczym nieuzasadnione uprawnienie do sprawowania zarządu nad nieruchomością, którą zbył na rzecz swoich klientów”*. Tak więc o abuzywności tego postanowienia przesądza przede wszystkim okoliczność i prawo do przyznania sobie przez dewelopera zarządu nieruchomością, albowiem z chwilą przeniesienia własności lokali na konsumentów tworzą oni wspólnotę mieszkaniową, która jest uprawniona do nawiązywania stosunków z zarządcą na zasadzie dobrowolności. Dlatego też, w sytuacji gdy przedsiębiorca ALLCON, w analizowanych i badanych wzorcach umowy nie przyznał sobie takich i identycznych uprawnień, jak te o których mowa w klauzuli o numerze 1642, to z uwagi na niesamodzielną charakter klauzuli wskazywanej przez Prezesa UOKiK nie ma uzasadnionych podstaw do dowodzenia tożsamości i identyczności powołanych wyżej zapisów wzorca umowy z klauzulą wpisaną do rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod numerem 1643.

Odnosząc się natomiast do oceny tożsamości analizowanego postanowienia wzorca umowy ALLCON z klauzulą wpisaną do Rejestru pod numerem 1732, stwierdzić należy, iż treść tego postanowienia dotyczy wprawdzie kosztów związanych z korzystaniem z nieruchomości wspólnej, jednakże tylko w zakresie określonego tamże związku pomiędzy możliwością zawarcia umowy przyrzeczonej i zapłaty tychże kosztów. Istotą zapisu jest więc uzależnienie zawarcia umowy przyrzeczonej od całkowitej zapłaty ceny nieruchomości oraz po uiszczeniu innych kosztów, w tym związanych z eksploatacją nieruchomości wspólnej. Rzecz nie dotyczy więc zasadności ponoszenia kosztów eksploatacji przez przyszłych właścicieli lokali, tylko przymusowego zobowiązania ich do rozliczania się z przedsiębiorcą z tytułu tych kosztów i powiązania tego rozliczenia z możliwością uzyskania tytułu własności do zajmowanych lokali. Co prawda, w uzasadnieniu do wyroku odnoszącego się do tej klauzuli umieszczono wywód kwestionujący prawo dewelopera do nakładania na konsumentów, nie będących jeszcze formalnie właścicielami odebranych lokali, obowiązku uiszczania należności związanych z utrzymaniem części wspólnych, tym niemniej, w ocenie Prezesa UOKiK, nie sposób uznać za zasadne stanowiska, iż w sytuacji gdy konsument korzysta z lokalu przed formalnym przeniesieniem na niego prawa własności, to wyłącznie przedsiębiorca zobli-

gowany jest do ponoszenia wszystkich i w całości kosztów związanych z korzystaniem przez takiego lokatora z nieruchomości, które staną się częściami wspólnymi.

Mając na uwadze wszystkie wymienione okoliczności nie można uznać więc, że treści postanowień wpisanych do rejestru klauzul niedozwolonych pod pozycjami 1643 i 1732 są tożsame z treścią postanowienia, o brzmieniu: „*Klient zobowiązuje się ponieść od dnia wydania mu Lokalu, wszelkie koszty związane z jego eksploatacją a w szczególności koszty ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, administrowania i zarządzania Budynkiem i utrzymania porządku na Nieruchomości Wspólnej (...)*”, kwestionowanego w niniejszym postępowaniu.

Zgodnie z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w sprawach nie uregulowanych w tej ustawie, do postępowania przed Prezesem Urzędu stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Artykuł 105 k.p.a. stanowi natomiast, że organ administracji państwowej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania, gdy z jakiegokolwiek przyczyny stało się ono bezprzedmiotowe. Bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego oznacza, że brak jest któregoś z elementów materialnego stosunku prawnego, a wobec tego nie można wydać decyzji załatwiającej sprawę przez rozstrzygnięcie co do jej istoty. Zarzut naruszenia art. 24 ust.1 i 2 pkt.1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów wymaga udowodnienia, że postanowienie wzorca umownego stosowane przez przedsiębiorcę jest tożsame z postanowieniem wzorca umowy uznanego za niedozwolone i wpisane do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ kpc. Skoro, przesłanka ta nie ma miejsca w okolicznościach sprawy, brakuje elementu materialnoprawnego warunkującego wydanie decyzji merytorycznej, a zatem postępowanie należy umorzyć jako bezprzedmiotowe na podstawie art. 105 §1 k.p.a, w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Na marginesie wyżej poczynionych rozważań wskazać jednak należy, że Prezes Urzędu rozstrzygając o umorzeniu postępowania w odniesieniu do jednego z postawionych zarzutów nie przeprowadził oceny analizowanego wyżej postawienia, zawartego we wzorcach umownych ALLCON, pod kątem jego zgodności z art. 385¹kc. Organ antymonopolowy orzekł wyłącznie to, iż postanowienie to nie jest tożsame z postanowieniami umieszczonymi w rejestrze niedozwolonych postanowień umownych, pod pozycjami 1643 i 1732, co nie przesądza jeszcze o braku prawnych możliwości wystąpienia z pozwem o uznanie przedmiotowej klauzuli za niedozwolone postanowienie umowne, bowiem jego treść, w wersji stosowanej w zakwestionowanym wzorcu, może nosić znamiona abuzywności. Stąd orzeczono, jak w **punkcie III** sentencji.

Stosownie do treści art. 81 ust 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w związku z art. 479²⁸ § 2 kodeksu postępowania cywilnego, od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Gdańsku.

Z upoważnienia Prezesa Urzędu
Roman Jarząbek

Dyrektor Delegatury UOKiK w Gdańsku