



**PREZES**  
**URZĘDU OCHRONY**  
**KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**  
*ADAM JASSER*

DDK-61-22/13/JTB

Warszawa, dn. 17 lipca 2015 r.

DECYZJA nr DDK 11/2015

A. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) w zw. z art. 3 ustawy z dnia 10 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 945) po przeprowadzeniu wszczętego z urzędu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko „AGRO-MAN” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w toku którego zostało uprawdopodobnione, iż ww. przedsiębiorca stosuje praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, w rozumieniu:

I. art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającą na stosowaniu we wzorcach umów następujących postanowień umownych wpisanych 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 (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.):

1. (pkt I.1.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Po zakończeniu realizacji budowy i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie Budynku pod warunkiem spełnienia przez NABYWCE wszelkich zobowiązań określonych w niniejszej umowie oraz po dokonaniu wpłat jak w § 8 ust. 1 SPÓŁKA zobowiązuje się zawrzeć umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży NABYWCY: a. lokalu mieszkalnego, (...)”**

zawartego w następującym wzorze umowy:

- § 2 ust. 1 „UMOWA DEWELOPERSKA NR \_\_\_\_” - „Twój Parzniew – Miasto Ogród II” (zał. nr 1 do pisma z dnia 6 maja 2013 r.)
2. (pkt I.1.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Pod warunkiem spełnienia przez NABYWCE wszelkich zobowiązań określonych w niniejszej umowie oraz po dokonaniu wpłat jak w § 8 ust. 1 SPÓŁKA zobowiązuje się zawrzeć umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży NABYWCY: a. lokalu mieszkalnego (...), b. współwłasność lokalu użytkowego - wielostanowiskowego garażu podziemnego, (...)”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 2 ust. 1 „UMOWA DEWELOPERSKA NR \_\_\_\_” - „Twój Parzniew – Miasto Ogród II” (zał. nr 2 do pisma z dnia 6 maja 2013 r.)
3. (pkt I.2.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kancelarię Notarialną i termin zawarcia aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu wyznaczy SPÓŁKA, o czym zawiadomi NABYWCE w czasie nie krótszym niż 14 dni przed planowanym terminem zawarcia umowy. (...)”**

zawartego w następujących wzorcach umowy:

- § 2 ust. 4 „UMOWA DEWELOPERSKA NR \_\_\_\_” - „Twój Parzniew – Miasto Ogród II” (zał. nr 1 do pisma z dnia 6 maja 2013 r.)
- § 2 ust. 5 „UMOWA DEWELOPERSKA NR \_\_\_\_” - „Twój Parzniew – Miasto Ogród II” (zał. nr 2 do pisma z dnia 6 maja 2013 r.)
- § 4 ust. 5 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NR \_\_\_\_” – „Lewandów Leśny”

4. (pkt I.2.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kancelarię Notarialną i termin zawarcia aktu notarialnego wyznaczy SPÓŁKA, o czym zawiadomi NABYWCE w czasie nie krótszym niż 14 dni przed planowanym terminem zawarcia umowy. (...)”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 7 ust. 2 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NR \_\_\_\_” – „Lewandów Duży”

5. (pkt I.3.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„NABYWCA oraz osoby, które będą właścicielami lub współwłaścicielami lokali położonych w budynkach zlokalizowanych na nieruchomości wspólnej zobowiązują się udzielić SPÓŁCE w umowie przyrzeczonej nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa upoważniającego SPÓŁKĘ do nadania w ramach umowy o podział Nieruchomości do użytkowania, prawa do wyłącznego użytkowania miejsc parkingowych na rzecz osób, które nabędą lokale.”**

zawartego w następujących wzorcach umowy:

- § 3 ust. 5 „UMOWA DEWELOPERSKA NR \_\_\_\_” - „Twój Parzniew – Miasto Ogród II” (zał. nr 1 do pisma z dnia 6 maja 2013 r.)
- § 3 ust. 5 „UMOWA DEWELOPERSKA NR \_\_\_\_” - „Twój Parzniew – Miasto Ogród II” (zał. nr 2 do pisma z dnia 6 maja 2013 r.)
- § 10 ust. 6 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NR \_\_\_\_” – „Lewandów Duży”
- § 5 ust. 5 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NR \_\_\_\_” – „Lewandów Leśny”

6. (pkt I.3.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„NABYWCA oraz osoby, które będą właścicielami lub współwłaścicielami lokalu użytkowego wielostanowiskowego garażu podziemnego zobowiązują się udzielić SPÓŁCE w umowie przyrzeczonej nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa upoważniającego SPÓŁKĘ do nadania w ramach umowy o podział Nieruchomości do użytkowania, prawa do wyłącznego użytkowania miejsc postojowych na rzecz osób, które nabędą udział w lokalu.”**

zawartego w następujących wzorcach umowy:

- § 3 ust. 6 „UMOWA DEWELOPERSKA NR \_\_\_\_” - „Twój Parzniew – Miasto Ogród II” (zał. nr 1 do pisma z dnia 6 maja 2013 r.)
- § 3 ust. 6 „UMOWA DEWELOPERSKA NR \_\_\_\_” - „Twój Parzniew – Miasto Ogród II” (zał. nr 2 do pisma z dnia 6 maja 2013 r.)

7. (pkt I.3.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„NABYWCA oraz osoby, które będą właścicielami lub współwłaścicielami lokali położonych w budynkach zlokalizowanych na nieruchomości wspólnej zobowiązują się udzielić SPÓŁCE w umowie przyrzeczonej nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa upoważniającego SPÓŁKĘ do nadania w ramach umowy o podział Nieruchomości do użytkowania, prawa do wyłącznego użytkowania ogródka na rzecz osoby, która nabędzie lokal mieszkalny na parterze budynku”**

zawartego w następujących wzorcach umowy:

- § 10 ust. 5 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NR \_\_\_” – „Lewandów Duży”
  - § 5 ust. 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NR \_\_\_” – „Lewandów Leśny”
8. (pkt I.4.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„NABYWCA oraz osoby, które będą właścicielami lub współwłaścicielami lokali położonych w budynkach zlokalizowanych na nieruchomości wspólnej zobowiązują się udzielić SPÓŁCE nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa upoważniającego SPÓŁKĘ do ustanowienia nieodpłatnie, na czas nieoznaczony praw użytkowania lub służebności na nieruchomości wspólnej do przeprowadzenia, zainstalowania i eksploatacji urządzeń przesyłowych (sieci teletechnicznych) oraz urządzeń służących do doprowadzenia wody oraz odprowadzania ścieków na rzecz każdorazowego właściciela, w tym SPÓŁKI, koniecznych do prawidłowego korzystania z tych urządzeń oraz ich konserwacji.”**

zawartego w następujących wzorcach umowy:

- § 3 ust. 8 „UMOWA DEWELOPERSKA NR \_\_\_” - „Twój Parzniew – Miasto Ogród II” (zał. nr 1 do pisma z dnia 6 maja 2013 r.)
  - § 3 ust. 8 „UMOWA DEWELOPERSKA NR \_\_\_” - „Twój Parzniew – Miasto Ogród II” (zał. nr 2 do pisma z dnia 6 maja 2013 r.)
  - § 10 ust. 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NR \_\_\_” – „Lewandów Duży”
9. (pkt I.4.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kupujący oświadczają, że udzielają SPÓŁCE pod firmą "AGRO-MAN" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie pełnomocnictwa nieodwołalnego i niewygasającego, do ustanowienia nieodpłatnie, na czas nieoznaczony praw użytkowania lub służebności na nieruchomości wspólnej do przeprowadzenia, zainstalowania i eksploatacji urządzeń przesyłowych (sieci teletechnicznych) oraz urządzeń służących do doprowadzenia wody oraz odprowadzania ścieków na rzecz każdorazowego właściciela, w tym SPÓŁKI, koniecznych do prawidłowego korzystania z tych urządzeń oraz ich konserwacji.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 7 lit. b) „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY, UMOWA O SPOSOBIE KORZYSTANIA ORAZ PEŁNOMOCNICTWO”
10. (pkt I.5.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Ze względu na etapowanie inwestycji, związanej z tym możliwość zmiany powierzchni całkowitej budynków i konieczność dostosowania udziałów w prawie własności gruntu oraz we wspólnych częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali NABYWCA zobowiązuje się do udzielenia w umowie przyrzeczonej pełnomocnictwa SPÓŁCE do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych, w tym dokonania zmiany niniejszej umowy w zakresie ewentualnych zmian w wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, przysługującej właścicielowi, tak aby udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiadał stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali z pomieszczeniami przynależnymi (stosowanie do art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali), w tym także do podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na zmianę udziałów we**

**współwłasności nieruchomości wspólnej, zgodnie z ww. zasadą. Pełnomocnictwo obejmować będzie upoważnienie do udzielenia dalszych pełnomocnictw, jak również do występowania przez SPÓŁKĘ jako druga strona czynności.”**

zawartego w następujących wzorcach umowy:

- § 3 ust. 10 „UMOWA DEWELOPERSKA NR \_\_\_\_” - „Twój Parzniew – Miasto Ogród II” (zał. nr 1 do pisma z dnia 6 maja 2013 r.)
- § 3 ust. 10 „UMOWA DEWELOPERSKA NR \_\_\_\_” - „Twój Parzniew – Miasto Ogród II” (zał. nr 2 do pisma z dnia 6 maja 2013 r.)
- § 10 ust. 8 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NR \_\_\_\_” – „Lewandów Duży”
- § 5 ust. 6 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NR \_\_\_\_” – „Lewandów Leśny”

**11. (pkt I.5.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) „Kupujący oświadczają, że udzielają Spółce pod firmą „AGRO-MAN” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie pełnomocnictwa: do dokonania zmiany niniejszej umowy w zakresie ewentualnych zmian w wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, związanego z przedmiotowym lokalem, zgodnie z wypisami z kartoteki lokali uwzględniającymi powierzchnie wszystkich lokali wyodrębnionych z budynków usytuowanych na opisanej w § 1 nieruchomości, w sytuacji wystąpienia ewentualnych zmian powierzchni użytkowej lokali wyodrębnionych z budynków, które to zmiany mogą wywrzeć bezpośredni wpływ na wysokość powyższego udziału w nieruchomości wspólnej, w tym także do podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na zmianę udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, zgodnie z ww. zasadą; (...) Ponadto Kupujący oświadczają, że powyżej opisany zakres pełnomocnictwa upoważniać będzie pełnomocnika do udzielania dalszych pełnomocnictw, może on także być drugą stroną czynności lub ją reprezentować.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 7 lit. a) „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY, UMOWA O SPOSOBIE KORZYSTANIA ORAZ PEŁNOMOCNICTWO”

**12. (pkt I.6.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) „Wydanie przedmiotu umowy nastąpi, na podstawie protokołu przekazania Lokalu, po zaplaceniu przez NABYWCE wszelkich zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej umowy, w tym całości ceny przedmiotu umowy, (...)”**

zawartego w następujących wzorcach umowy:

- § 7 ust. 1 lit a) „UMOWA DEWELOPERSKA NR \_\_\_\_” - „Twój Parzniew – Miasto Ogród II” (zał. nr 1 do pisma z dnia 6 maja 2013 r.)
- § 7 ust. 1 „UMOWA DEWELOPERSKA NR \_\_\_\_” - „Twój Parzniew – Miasto Ogród II” (zał. nr 2 do pisma z dnia 6 maja 2013 r.)

**13. (pkt I.7.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) „(...) Nabywca pokrywa w całości koszty notarialnego przeniesienia własności lokalu, w tym należności publicznoprawne wymagane przez prawo.”**

zawartego w następujących wzorcach umowy:

- § 8 ust. 9 in fine „UMOWA DEWELOPERSKA NR \_\_\_\_” - „Twój Parzniew – Miasto Ogród II” (zał. nr 1 do pisma z dnia 6 maja 2013 r.)
- § 8 ust. 8 in fine „UMOWA DEWELOPERSKA NR \_\_\_\_” - „Twój Parzniew – Miasto Ogród II” (zał. nr 2 do pisma z dnia 6 maja 2013 r.)

14. (pkt I.7.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)  
**„Nabywca pokrywa koszty notarialnego przeniesienia własności, opłat sądowych i należności publicznoprawnych wymaganych przez prawo.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 7 ust. 8 "UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NR \_\_\_\_" – „Lewandów Leśny”

15. (pkt I.7.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)  
**„Nabywca pokrywa koszty notarialnego przeniesienia własności i opłat sądowych.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 6 ust. 12 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NR \_\_\_\_” – „Lewandów Duży”

16. (pkt I.8. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)  
**„Strony ustalają, że Spółka będzie miała prawo do nieodpłatnego umieszczenia swojej nazwy oraz logo firmy i inwestycji na elemencie części wspólnej nieruchomości lub w miejscu wskazanym przez architekta.”**

zawartego w następujących wzorcach umowy:

- § 10 ust. 4 „UMOWA DEWELOPERSKA NR \_\_\_\_” - „Twój Parzniew – Miasto Ogród II” (zał. nr 1 do pisma z dnia 6 maja 2013 r.)
- §10 ust. 4 „UMOWA DEWELOPERSKA NR \_\_\_\_” - „Twój Parzniew – Miasto Ogród II” (zał. nr 2 do pisma z dnia 6 maja 2013 r.)

17. (pkt I.9. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)  
**„NABYWCA może dokonać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy za pisemną zgodą SPÓŁKI.(...)”**

zawartego w następujących wzorcach umowy:

- § 14 „UMOWA DEWELOPERSKA NR \_\_\_\_” - „Twój Parzniew – Miasto Ogród II” (zał. nr 1 do pisma z dnia 6 maja 2013 r.)
- § 14 „UMOWA DEWELOPERSKA NR \_\_\_\_” - „Twój Parzniew – Miasto Ogród II” (zał. nr 2 do pisma z dnia 6 maja 2013 r.)
- § 14 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NR \_\_\_\_” – „Lewandów Duży”
- § 13 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NR \_\_\_\_” – „Lewandów Leśny”

18. (pkt I.10. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)  
**„Ostateczna powierzchnia lokalu mieszkalnego zostanie określona na podstawie pomiaru powykonawczego w otynkowanym lokalu. Pomiar dokonany zostanie zgodnie z Regulaminem obmiaru lokali mieszkalnych nabywanych w „AGRO-MAN” Sp. z o.o., stanowiącym załącznik nr 5 do niniejszej umowy. Dokumentacja pomiarowa wraz z wyliczeniami ostatecznej powierzchni stanowić będzie załącznik do protokołu odbioru technicznego.”**

w zw. z **„Strony dopuszczają zmianę 2% planowanej powierzchni lokalu, bez uwzględnienia wartości wynikających z różnic w pomiarach tynków.”**

zawartych w następującym wzorcu umowy:

- § 4 ust. 2 i 3 „UMOWA DEWELOPERSKA NR \_\_\_\_” - „Twój Parzniew – Miasto Ogród II” (zał. nr 1 do pisma z dnia 6 maja 2013 r.)

19. (pkt I.11. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)  
**„Strony w ramach projektu architektoniczno-budowlanego dopuszczają, nie wpływającą na użyteczność lokalu mieszkalnego, korektę położenia drzwi i układu ścian wewnętrznych”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 4 ust. 5 „UMOWA DEWELOPERSKA NR \_\_\_\_” - „Twój Parzniew – Miasto Ogród II” (zał. nr 1 do pisma z dnia 6 maja 2013 r.)

20. (pkt I.12. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Ostateczna cena lokalu zostanie ustalona po zakończeniu realizacji lokalu. Powstała na skutek pomiaru określonego w § 4 ust. 2 różnicę w cenie, SPÓŁKA zobowiązana jest zwrócić NABYWCY. W tym celu SPÓŁKA wystawi w terminie 7 dni od dnia odbioru technicznego Fakturę VAT-korekta i w terminie 7 dni od dnia podpisania przez NABYWCĘ powyższej faktury zwróci różnicę w cenie. W przeciwnym wypadku w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu dokumentacji, o której mowa w § 4 ust. 2 niniejszej umowy NABYWCA będzie zobowiązany do uiszczenia różnicy na konto SPÓŁKI (z zastrzeżeniem § 9 ust. 2.)”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 8 ust. 5 „UMOWA DEWELOPERSKA NR \_\_\_\_” - „Twój Parzniew – Miasto Ogród II” (zał. nr 1 do pisma z dnia 6 maja 2013 r.).

II. art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów polegającą na bezprawnej modyfikacji określonych w art. 27 ust. 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) przesłanek ustawowych dotyczących usuwania uznanych przez dewelopera wad lokalu mieszkalnego, poprzez zamieszczenie w stosowanych wzorcach umów postanowienia w brzmieniu:

**„(...) Jeżeli w powyższym terminie Spółka nie usunie wad, może wskazać inny odpowiedni termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. (...)”**

zawarte w następujących wzorcach umowy:

- § 7 ust. 3 in fine „UMOWA DEWELOPERSKA NR \_\_\_\_” - „Twój Parzniew – Miasto Ogród II” (zał. nr 1 do pisma z dnia 6 maja 2013 r.)
- § 7 ust. 3 in fine „UMOWA DEWELOPERSKA NR \_\_\_\_” - „Twój Parzniew – Miasto Ogród II” (zał. nr 2 do pisma z dnia 6 maja 2013 r.)

(pkt III.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania);

III. art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów polegającą na bezprawnej modyfikacji określonych w art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) w zw. z art. 73 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) wymogów dotyczących formy zawarcia umowy deweloperskiej, poprzez zamieszczenie w stosowanych wzorcach umów postanowienia w brzmieniu:

**„Warunki umowy mogą być zmienione wyłącznie w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności”**

zawarte w następujących wzorcach umowy:

- § 13 „UMOWA DEWELOPERSKA NR \_\_\_\_” - „Twój Parzniew – Miasto Ogród II” (zał. nr 1 do pisma z dnia 6 maja 2013 r.)
- § 13 „UMOWA DEWELOPERSKA NR \_\_\_\_” - „Twój Parzniew – Miasto Ogród II” (zał. nr 2 do pisma z dnia 6 maja 2013 r.)

(pkt III.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania);

IV. art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów polegającą na naruszeniu art. 22 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), poprzez bezprawne nieokreślenie w treści umów deweloperskich warunków zwrotu środków finansowych nabywcy w przypadku odstąpienia przez niego na podstawie art. 29 ustawy z

dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (pkt III.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania);

V. art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów polegającą na naruszeniu art. 22 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), poprzez bezprawne niezamieszczenie w treści umów deweloperskich informacji o dacie zakończenia prac budowlanych przedsięwzięcia deweloperskiego (pkt III.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),

oraz po przyjęciu przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów złożonego przez „AGRO-MAN” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zobowiązania do zaniechania stosowania ww. praktyk, **nakłada się na „AGRO-MAN” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie obowiązek wykonania tego zobowiązania poprzez:**

a) niestosowanie w przyszłości wskazanych w sentencji decyzji postanowień i praktyk;

b) skierowanie, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji, do konsumentów, będących stroną zawartych z „AGRO-MAN” Sp. z o.o. z wykorzystaniem wzorców umów deweloperskich zawierających postanowienia wskazane w sentencji decyzji, i obowiązujących w dniu uprawomocnienia się decyzji, propozycji zawarcia aneksu z uwzględnieniem następujących modyfikacji:

1) postanowienie zawarte w pkt I.16. sentencji decyzji zostanie wykreślone z umowy;

2) postanowienie zawarte w pkt:

I.2. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „*Po dokonaniu przez Nabywcę wpłat jak w § 8 ust. 1 SPÓŁKA zobowiązuje się zawrzeć umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży NABYWCY*”;

I.3. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „*Strony wspólnie ustalą Kancelarię notarialną i termin zawarcia aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu oraz udziału w lokalu użytkowym – wielostanowiskowym garażu podziemnym w terminie 30 dni od daty dokonania odbioru przedmiotu umowy*”;

I.5. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „*NABYWCA oraz osoby, które będą właścicielami lub współwłaścicielami lokali położonych w budynkach zlokalizowanych na nieruchomości wspólnej zobowiązują się udzielić SPÓŁCE pełnomocnictwa upoważniającego SPÓŁKĘ do nadania w ramach umowy o podział Nieruchomości do użytkowania, prawa do wyłącznego użytkowania miejsc parkingowych na rzecz osób, które nabędą lokale.*”;

I.6.. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „*NABYWCA oraz osoby, które będą właścicielami lub współwłaścicielami lokalu użytkowego - wielostanowiskowego garażu podziemnego zobowiązują się udzielić SPÓŁCE pełnomocnictwa upoważniającego SPÓŁKĘ do nadania w ramach umowy o podział Nieruchomości do użytkowania, prawa do wyłącznego użytkowania miejsc postojowych na rzecz osób, które nabędą udział w lokalu*”;

I.12. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „*Wydanie przedmiotu umowy nastąpi, na podstawie protokołu przekazania Lokalu, po zapłaceniu przez NABYWCĘ całości ceny przedmiotu umowy*”;

I.13. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „*Nabywca pokrywa w całości koszty notarialnego przeniesienia własności lokalu, w tym należności publicznoprawne wymagane przez prawo, poza kosztami wypisów aktu notarialnego dla Spółki*”;

I.17. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „*NABYWCA może dokonać przeniesienia obowiązków wynikających z niniejszej umowy za pisemną zgodą SPÓŁKI.*”;

II. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: *„Jeżeli w powyższym terminie Spółka, pomimo dochowania należytej staranności, nie usunie wad, może wskazać inny odpowiedni termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia”*;

III. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: *„Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie aktu notarialnego”*;

3) w przypadku praktyki określonej w pkt IV. sentencji decyzji umowy deweloperskie zostaną uzupełnione o postanowienie: *„W przypadkach, o których mowa w ust. 2 pkt 1-5 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. W takim przypadku SPÓŁKA wystawi w terminie 7 dni od dnia odstąpienia od umowy Fakturę VAT –korekta, zwrot nominalnych sum kwot wpłaconych Nabywcy nastąpi na podstawie faktury VAT-korekta”*;

4) w przypadku praktyki określonej w pkt V. sentencji decyzji umowy deweloperskie będą zawierały informację o dacie zakończenia prac budowlanych przedsięwzięcia deweloperskiego;

c) wyłączenie z wzorców umów postanowień dotyczących udzielenia stosownych pełnomocnictw, o których mowa w pkt I.8., I.9., I.10, I.11.. sentencji decyzji, oraz pobieranie tych pełnomocnictw od konsumentów, w przypadku przyszłych inwestycji, jeżeli warunki realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego będą tego wymagały, odrębnie od zawarcia umowy, tak aby zapewnić konsumentom swobodę udzielenia przedmiotowych pełnomocnictw, przy uwzględnieniu następujących zmian:

I.8. sentencji decyzji otrzyma brzmienie: *„NABYWCA oraz osoby, które będą właścicielami lub współwłaścicielami lokali położonych w budynkach zlokalizowanych na nieruchomości wspólnej zobowiązują się udzielić SPÓŁCE pełnomocnictwa upoważniającego SPÓŁKĘ do ustanowienia nieodpłatnie, na czas nieoznaczony praw użytkowania lub służebności na nieruchomości wspólnej do przeprowadzenia, zainstalowania i eksploatacji urządzeń przesyłowych (sieci teletechnicznych) oraz urządzeń służących do doprowadzenia wody oraz odprowadzania ścieków na rzecz każdorazowego właściciela, w tym SPÓŁKI, koniecznych do prawidłowego korzystania z tych urządzeń oraz ich konserwacji.”* ;

I.9. sentencji decyzji otrzyma brzmienie: *„Kupujący oświadczają, że udzielają SPÓŁCE pod firmą "AGRO-MAN" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie pełnomocnictwa do ustanowienia nieodpłatnie, na czas nieoznaczony praw użytkowania lub służebności na nieruchomości wspólnej do przeprowadzenia, zainstalowania i eksploatacji urządzeń przesyłowych (sieci teletechnicznych) oraz urządzeń służących do doprowadzenia wody oraz odprowadzania ścieków na rzecz każdorazowego właściciela, w tym SPÓŁKI, koniecznych do prawidłowego korzystania z tych urządzeń oraz ich konserwacji.”*;

I.10. sentencji decyzji otrzyma brzmienie: *„Ze względu na etapowanie inwestycji, związaną z tym możliwość zmiany powierzchni całkowitej budynków i konieczność dostosowania udziałów w prawie własności gruntu oraz we wspólnych częściach budynku i innych urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali NABYWCA zobowiązuje się do udzielenia w umowie przyrzeczonej pełnomocnictwa SPÓŁCE do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych, w zakresie ewentualnych zmian w wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, przysługującej właścicielowi, w tym dokonywania zmiany niniejszej umowy, tak aby udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiadał stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali z pomieszczeniami przynależnymi (stosowanie do art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali), w tym także do podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na zmianę*



*udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, zgodnie z ww. zasadą. Pełnomocnictwo obejmować będzie upoważnienie do udzielenia dalszych pełnomocnictw, jak również do występowania przez SPÓŁKĘ jako druga strona czynności.”*

**B.** Na podstawie art. 28 ust. 3 w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) w zw. z art. 3 ustawy z dnia 10 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 945) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **nakłada** na „AGRO-MAN” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie **obowiązek** przekazania, w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, informacji o stopniu realizacji zobowiązania nałożonego w punkcie A. sentencji decyzji oraz dowodów potwierdzających jego wykonanie, w tym do przesłania:

1. dowodów potwierdzających wystąpienie do konsumentów, o których mowa w punkcie A.b) powyżej, z propozycją zawarcia aneksu uwzględniającego modyfikacje wskazane w punkcie A.b) 1)-4) powyżej oraz kopii przykładowego aneksu, w przypadku jego zawarcia;
2. dowodów potwierdzających praktykę, o której mowa w punkcie A.c) powyżej, w tym kopii przykładowej umowy, z której zawarciem związane było udzielenie przez konsumenta pełnomocnictwa, o którym mowa w przedmiotowym punkcie sentencji decyzji.

**C.** Na podstawie art. 105 § 1 ustawy – kodeks postępowania administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. Nr 267 z późn. zm.) w związku z art. 83 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko „AGRO-MAN” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie Prezes Urzędu Ochrony konkurencji i Konsumentów **umarza jako bezprzedmiotowe postępowanie** w zakresie stosowania przez ww. przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w zakresie w jakim dotyczą wzorca umowy „UMOWA PRZEDWSTĘPNA NR TWP II \_\_\_/\_\_\_” - „Twój Parzniew - Miasto Ogród I”, w rozumieniu: art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającą na stosowaniu we wzorcach umów następujących postanowień umownych wpisanych 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 (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.):(pkt I.1.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Pod warunkiem spełnienia przez NABYWCE wszelkich zobowiązań określonych w niniejszej umowie oraz po dokonaniu wpłat jak w § 4 ust. 1 SPÓŁKA zobowiązuje się zawrzeć umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży NABYWCY: współwłasności lokalu użytkowego – wielostanowiskowego garażu podziemnego, (...)”** zawartego w następującym wzorcu umowy: § 2 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA NR TWP II \_\_\_/\_\_\_” - „Twój Parzniew - Miasto Ogród I”;

1. (pkt I.2.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kancelarię Notarialną i termin zawarcia aktu notarialnego umowy sprzedaży wyznaczy SPÓŁKA, o czym zawiadomi NABYWCE w czasie nie krótszym niż 14 dni przed planowanym terminem zawarcia umowy. (...)”** zawartego w następującym wzorcu umowy: § 2 ust. 5 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA NR TWP II \_\_\_/\_\_\_” - „Twój Parzniew - Miasto Ogród I”;

2. (pkt I.3.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„NABYWCA oraz osoby, które będą właścicielami lub współwłaścicielami lokali położonych w budynkach zlokalizowanych na nieruchomości wspólnej zobowiązują się udzielić SPÓŁCE w umowie przyrzeczonej nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa upoważniającego SPÓŁKĘ do nadania w ramach umowy o podział Nieruchomości do użytkowania, prawa do wyłącznego użytkowania miejsc parkingowych na rzecz osób, które nabędą lokale.”** zawartego w następującym wzorcu umowy: § 5 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA NR TWP II \_\_\_/\_\_\_” - „Twój Parzniew - Miasto Ogród I”;
3. (pkt I.6.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Wydanie przedmiotu umowy nastąpi, na podstawie protokołu przekazania, po zapłaceniu przez NABYWCE wszelkich zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej umowy (...).”** zawartego w następującym wzorcu umowy: § 3 ust. 1 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA NR TWP II \_\_\_/\_\_\_” - „Twój Parzniew - Miasto Ogród I”;
4. (pkt I.7.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywca pokrywa koszty notarialnego przeniesienia własności, opłat sądowych i należności publicznoprawnych wymaganych przez prawo.”** zawartego w następującym wzorcu umowy: § 4 ust. 4 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA NR TWP II \_\_\_/\_\_\_” - „Twój Parzniew - Miasto Ogród I”;
5. (pkt I.9. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„NABYWCA może dokonać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy za pisemną zgodą SPÓŁKI(...).”** zawartego w następującym wzorcu umowy: § 8 „UMOWA PRZEDWSTĘPNA NR TWP II \_\_\_/\_\_\_” - „Twój Parzniew - Miasto Ogród I”.

## UZASADNIENIE

Dnia 24 grudnia 2013 r. na podstawie art. 49 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm. - dalej „u.o.k.k.”) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej - „Prezes Urzędu”) wszczął przeciwko „AGRO-MAN” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej - „Spółka”) postępowanie w sprawie stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na:

- stosowaniu we wzorcach umów postanowień umownych wpisanych 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 (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.) – dalej „Rejestr”, co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 pkt 1 u.o.k.k. (pkt I sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),

- bezprawnym zastrzeżeniu kary umownej za niespełnienie przez konsumenta świadczenia pieniężnego w terminie, co mogło naruszać art. 483 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm. – dalej „k.c.”), co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. (pkt II. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania).

- bezprawnej modyfikacji określonych w art. 27 ust. 5 u.o.p.n. przesłanek ustawowych dotyczących usuwania uznanych przez dewelopera wad lokalu mieszkalnego, co mogło

stanowiąc praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. (pkt III.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania);

- bezprawnej modyfikacji określonych w art. 26 ust. 1 u.o.p.n. w zw. z art. 73 § 2 k.c. wymogów dotyczących formy zawarcia umowy deweloperskiej, co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. (pkt III.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),

- naruszeniu art. 22 ust. 1 pkt 12 u.o.p.n. poprzez bezprawne nieokreślenie w treści umów deweloperskich warunków zwrotu środków finansowych nabywcy w przypadku odstąpienia przez niego na podstawie art. 29 u.o.p.n., co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. (pkt III.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),

- naruszeniu art. 22 ust. 1 pkt 11 u.o.p.n. poprzez bezprawne niezamieszczenie w treści umów deweloperskich informacji o dacie zakończenia prac budowlanych przedsięwzięcia deweloperskiego, co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. (pkt III.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania).

Podstawą wszczęcia przedmiotowego postępowania był materiał dowodowy zgromadzony w trakcie postępowania wyjaśniającego prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod sygnaturą akt DDK-405-37/13/JTB. Przedmiotowe postępowanie miało na celu wstępne ustalenie, czy działania Spółki uzasadniają wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 u.o.k.k. oraz czy miało miejsce naruszenie chronionych prawem interesów konsumentów uzasadniające podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach. Wskazane postępowanie wyjaśniające zostało przeprowadzone w ramach ogólnopolskiego badania działań deweloperów.

Praktyki rynkowe Spółki zostały poddane analizie pod kątem zgodności z przepisami między innymi wyżej wskazanych u.o.k.k., u.o.p.n., k.c., a także ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. Nr 171, poz. 1206).

Postanowienie o wszczęciu postępowania wraz z zawiadomieniem doręczono Spółce dnia 30 grudnia 2013 r.

Spółka w piśmie z dnia 24 stycznia 2014 r. odniosła się do przedstawionych jej zarzutów.

Pismem z dnia 3 grudnia 2014 r. zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. Nr 267) Prezes Urzędu poinformował Spółkę o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań przed wydaniem decyzji. Z powyższego uprawnienia Spółka nie skorzystała.

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

„AGRO-MAN” Sp. z o.o. jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000020123. Przedmiotem prowadzonej przez nią działalności gospodarczej jest m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Stosowane przez Spółkę w obrocie konsumenckim wzorce umów (m.in. umowa przedwstępna, umowa deweloperska, umowa ustanowienia własności i sprzedaży) stanowią wzorce w rozumieniu art. 384 § 1 k.c.

Z informacji przekazanych przez Spółkę w pismach z dnia 24 stycznia 2014 r., 14 maja 2014 r. oraz 6 czerwca 2014 r. wynika, iż zaniechała ona stosowania praktyk określonych w sentencji decyzji ostatecznie z dniem 6 czerwca 2014 r. Natomiast wzorca umowy „UMOWA PRZEDWSTĘPNA NR TWP II \_\_\_/\_\_\_” - „Twój Parzniew - Miasto Ogród I” zaprzestała stosować z dniem 30 lipca 2010 r. Dodatkowo w piśmie z dnia 6 sierpnia 2014 r. Spółka wystąpiła o wydanie decyzji na podstawie art. 28 u.o.k.k. i zobowiązała się do przeprowadzenia procesu aneksowania umów deweloperskich zawartych z konsumentami z wykorzystaniem wzorców umów deweloperskich zawierających postanowienia wskazane w sentencji decyzji. W załączeniu Spółka przekazała wzór pisma przewodniego jakie zamierza skierować do konsumentów wraz z propozycją aneksowania. W procesie aneksowania zostanie wykorzystany wzorzec umowy deweloperskiej przekazany przez Spółkę przy piśmie z dnia 28 sierpnia 2014 r. Ponadto Spółka zobowiązała się do niestosowania w przyszłości postanowień i praktyk wskazanych w sentencji decyzji. Jednocześnie Spółka poinformowała, iż w przypadku przyszłych inwestycji, jeżeli warunki realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego będą tego wymagały, zobowiązuje się do pobierania od konsumentów stosownych pełnomocnictw na zasadach opisanych w piśmie z dnia 28 sierpnia 2014 r.

Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy, Prezes UOKiK zważył, co następuje.

### ***Interes publiczny***

Prezes Urzędu, zgodnie z art. 1 ust. 1 u.o.k.k., podejmuje działania mające na celu ochronę interesów konsumentów wyłącznie w interesie publicznym, tzn. wtedy, gdy daną praktyką przedsiębiorcy może być dotknięty każdy konsument w analogicznych okolicznościach.<sup>1</sup> Warunkiem koniecznym do uruchomienia instrumentów określonych przepisami u.o.k.k. jest zatem zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorców naruszają jej przepisy i jednocześnie stanowią zagrożenie dla interesu publicznego, bądź też naruszają ten interes.

Niniejsze postępowanie dotyczy podejrzenia stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów będących nabywcami lokali wybudowanych przez Spółkę, jak i tych potencjalnych, którzy chcieliby zawrzeć z nią umowę. Tym samym przedmiotowe praktyki mogłyby dotyczyć nieokreślonego z góry kręgu adresatów, a zatem mogły naruszać zbiorowy interes konsumentów. Uznać wobec tego należy, iż niniejsze postępowanie prowadzone było w interesie publicznym.

### ***Przedsiębiorca***

Art. 4 pkt 1 u.o.k.k. pojęcie przedsiębiorcy definiuje jako przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, a także:

- a) osobę fizyczną, osobę prawną, a także jednostkę organizacyjną niemającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, organizującą lub świadczącą usługi o charakterze użyteczności publicznej, które nie są działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej,
- b) osobę fizyczną wykonującą zawód we własnym imieniu i na własny rachunek lub prowadzącą działalność w ramach wykonywania takiego zawodu,
- c) osobę fizyczną, która posiada kontrolę, w rozumieniu pkt 4, nad co najmniej jednym przedsiębiorcą, choćby nie prowadziła działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, jeżeli podejmuje dalsze działania podlegające kontroli koncentracji, o której mowa w art. 13,

---

<sup>1</sup> Por. Wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 13 stycznia 2009 r., sygn. akt: XVII Ama 26/08;

- d) związek przedsiębiorców w rozumieniu pkt 2 - na potrzeby przepisów dotyczących praktyk ograniczających konkurencję oraz praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 672 z późn. zm.) definiuje działalność gospodarczą jako zarobkową działalność wytwórczą, handlową, budowlaną, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i eksploatację zasobów naturalnych, a także działalność zawodową wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły. Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 tej ustawy jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną - wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą.

Spółka jest podmiotem wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000020123. Prowadzona przez nią działalność gospodarcza wykonywana jest w sposób zorganizowany i ciągły, z uwagi na co należy stwierdzić, iż Spółka jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 u.o.k.k.

### **A. Rozstrzygnięcie w pkt A. sentencji decyzji**

#### ***Przesłanki wydania decyzji zobowiązującej na podstawie art. 28 u.o.k.k.***

Zgodnie z przepisem art. 28 ust. 1 u.o.k.k., 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 u.o.k.k., lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania – że przedsiębiorca stosuje praktykę o której mowa w art. 24 u.o.k.k., 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.

Praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. jest godzące w te interesy bezprawne działanie przedsiębiorcy.

Analiza przepisu art. 28 ust. 1 u.o.k.k. pozwala stwierdzić, że Prezes Urzędu może wydać powyższą decyzję w sytuacji łącznego spełnienia dwóch przesłanek:

- uprawdopodobnienia w trakcie postępowania w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, iż przedsiębiorca stosuje niedozwoloną praktykę, o której mowa w art. 24 u.o.k.k., a więc działa bezprawnie,

zobowiązania przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom.

#### ***Uprawdopodobnienie bezprawności działania***

Pojęcie bezprawności nie jest pojęciem prawnie zdefiniowanym. Należy zatem przyjąć, zgodnie z jego literalnym brzmieniem, że „działanie bezprawne” to zachowanie sprzeczne z nakazem lub zakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, umową międzynarodową mającą bezpośrednie zastosowanie w stosunkach wewnętrznych oraz z zasadami współżycia społecznego. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tj. niezależnym od wystąpienia szkody, czy też zamiaru po stronie przedsiębiorcy dopuszczającego się działań bezprawnych. Bezprawność jest taką cechą działania, która polega na jego sprzeczności z normami prawa lub zasadami współżycia społecznego, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawy. Dla ustalenia

bezprawności działania wystarczy, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa<sup>2</sup>, np. przepisami u.o.p.n.

Oprócz tak ogólnie określonych przesłanek praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów ustawodawca wymienia przykładowe zachowania przedsiębiorców, które mogą zostać uznane za takie praktyki. Zgodnie z art. 24 ust. 2 pkt 1 u.o.k.k., za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru na podstawie prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (SOKiK). Zgodnie natomiast z przepisem art. 479<sup>43</sup> k.p.c. wyrok prawomocny ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do Rejestru.

Ponadto, Sąd Najwyższy uznał, iż praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień wpisanych do Rejestru. Przy czym w uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów (...) 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 (...)” (por. uchwała SN z dnia 13 lipca 2006 r., sygn. akt III SZP 3/2006).

W związku z powyższym, dla zastosowania art. 28 u.o.k.k. odnośnie działań Spółki polegających na stosowaniu przez nią w obrocie konsumenckim wymienionych w pkt A.I. sentencji decyzji postanowień umownych koniecznym stało się uprawdopodobnienie tożsamości ich treści z treścią postanowień wpisanych do Rejestru.

Analiza wzorców umów przekazanych do Urzędu przez Spółkę wykazała, co następuje.

W Rejestrze pod nr **3664** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży konkretnego lokalu mieszkalnego jest wywiązanie się przez stronę zobowiązaną do kupna z wszelkich zobowiązań finansowych zgodnie z niniejszą umową, a w szczególności wpłacenie na rachunek bankowy Spółki całej ceny tego lokalu mieszkalnego”.

SOKiK (wyrok z dnia 27 grudnia 2011 r., sygn. XVII AmC 75/11) uznając przedmiotowe postanowienie za abuzywne uwzględnił fakt, iż użycie w tego rodzaju postanowieniach ogólnego sformułowania skutkuje możliwością obciążenia konsumenta różnymi opłatami (np. opłatą za eksploatację i administrowanie budynkiem, w tym również opłat będących przedmiotem sporu pomiędzy konsumentem, a deweloperem). Żądanie takie z reguły nie ma bezpośredniego związku z wykonaniem przez konsumenta zobowiązań wynikających z umowy zawartej z deweloperem (zasadniczym obowiązkiem konsumenta jest zapłata ceny). Tak sformułowane postanowienie wzorca powoduje natomiast, że konsument – nie mając wyboru – godzi się na zapłacenie nawet spornych kwot w imię sprawnego przeniesienia prawa własności. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.1.-2. sentencji decyzji** (pkt I.1.1.-1.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 3664, uzależniają przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego od uregulowania przez konsumenta wszelkich należności wynikających z umowy.

---

<sup>2</sup> por. *Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. Komentarz*, pod red. J. Szwaji, CH Beck, Warszawa 2000, s. 117-118;

W Rejestrze pod nr **3529** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Strony zgodnie postanawiają, iż Spółka odpowiedzialna jest za organizację procesu sprzedaży i tym samym przysługuje jej prawo wskazania szczegółowego terminu oraz miejsca (Kancelarii Notarialnej) zawarcia Umowy Sprzedaży, o czym Spółka zobowiązana jest powiadomić Nabywcę z 14 dniowym wyprzedzeniem”.

SOKiK uznał przedmiotową klauzulę za abuzywną z uwagi na to, że narzuca ona konsumentowi wybraną przez dewelopera kancelarię notarialną, nie pozostawiając mu możliwości swobodnego wyboru (wyrok z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. XVII AmC 2051/09). Konsument natomiast powinien mieć prawo dokonania swobodnego wyboru kancelarii notarialnej, w której zostanie zawarta umowa sprzedaży dotycząca nabywanej przez niego nieruchomości, chociażby z powodów ekonomicznych<sup>3</sup>, czy praktycznych (wybrana przez konsumenta kancelaria notarialna mieści się w dogodnym dla niego miejscu). Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.3.-4. sentencji decyzji** (pkt I.2.1. oraz I.2.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 3529, narzucają konsumentowi z góry wybraną przez siebie kancelarię notarialną, nie pozostawiając mu możliwości dokonania swobodnego wyboru.

W Rejestrze pod nr **4553** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „§ 6 ust. 3 - Jednocześnie Kupujący oświadczają, iż w zakresie, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 powyżej stosownie do treści art. 101 Kodeksu Cywilnego, pod warunkiem zaistnienia następujących przyczyn: zapłaty całej Ceny, przejścia prawa do współposiadania i korzystania z Garażu oraz wydania Miejsc Postojowych do wyłącznego korzystania Kupującym, to jest w sytuacji, gdy będzie to uzasadnione treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa, zrzekają się prawa do odwołania tego pełnomocnictwa oraz postanawiają, iż nie wygaśnie ono w przypadku ich śmierci lub rozwiązania Spółki, przy czym Spółka będzie uprawniona, aby w Umowie Sprzedaży złożyć oświadczenie, iż nastąpiło spełnienie się tych warunków”.

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienie za abuzywne z uwagi na charakter żądanego we wzorcu umowy przez dewelopera pełnomocnictwa. W opinii SOKiK (wyrok z dnia 30 września 2011 r., sygn. XVII AmC 3876/10) brak uzasadnienia, zarówno dla udzielania pełnomocnictwa we wzorcu umowy, jak i dla pozbawienia konsumenta prawa do jego odwołania. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.5.-7. sentencji decyzji** (pkt I.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 4553, zobowiązują konsumenta do udzielenia we wzorcu umowy pełnomocnictwa nieodwołalnego i niewygasającego z chwilą jego śmierci.

W Rejestrze pod nr **1503** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „W Umowie Sprzedaży Nabywca zobowiązuje się udzielić: a) nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa do ustanowienia nieodpłatnych praw do korzystania z części Nieruchomości (np. służebności, użytkowanie, użyczenie) przez właściwe przedsiębiorstwa oraz użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich, polegających w szczególności na prawie ułożenia, korzystania i konserwowania sieci uzbrojenia terenu usytuowanych na nieruchomości; b) nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa do złożenia wszelkich oświadczeń pozwalających Spółce na prowadzenie przez Spółkę inwestycji budowlanych na Nieruchomości i nieruchomościach sąsiednich.”.

---

<sup>3</sup> Zgodnie bowiem z uchwałą SN notariusz może zrezygnować z wynagrodzenia za dokonane przez niego czynności notarialne (sygn. akt I KZP 7/09).

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienie za abuzywne z uwagi na charakter żadanego przez dewelopera pełnomocnictwa. W opinii SOKiK (wyrok z dnia 17 października 2006 r., sygn. XVII AmC 122/05) brak uzasadnienia, zarówno dla udzielania pełnomocnictwa we wzorcu umowy, jak i dla pozbawienia konsumenta prawa do jego odwołania. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.8.-9. sentencji decyzji** (pkt I.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 1503, zobowiązują konsumenta do udzielenia we wzorcu umowy pełnomocnictwa nieodwołalnego i niewygasającego z chwilą jego śmierci.

W Rejestrze pod nr **4555** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Kupujący na wypadek zawarcia Umowy Sprzedaży przez Spółkę działającą w charakterze pełnomocnika Kupujących lub przez dalszego pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie przez Spółkę (i pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży) oświadczają, że:

1.1. na wypadek zmiany łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych i niemieszkalnych położonych w budynkach na Nieruchomości, na skutek prowadzonej przez Spółkę Inwestycji bądź na skutek rozbudowy tych budynków, ewentualnie ustalenia wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej po uzyskaniu wypisów z kartoteki lokali uwzględniających powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z przedmiotowych budynków realizowanych przez Spółkę w kolejnych etapach Inwestycji, wyrażają zgodę na odpowiednią zmianę udziału w Nieruchomości Wspólnej, związanego z udziałem we własności Garażu i pozostałymi lokalami w tym zakresie udzielają Spółce pełnomocnictw, do dokonania zmiany udziału w Nieruchomości Wspólnej - na warunkach według uznania Spółki, z tym, że nowa wysokość tego udziału zostanie określona zgodnie z zasadami zawartymi w Ustawie o własności lokali, 1.2.: wobec powyższego - stosownie do treści art. 101 Kodeksu Cywilnego - z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego, który powstanie, to jest zawarciem Umowy Sprzedaży i pod warunkiem zaistnienia następujących przyczyn: zapłaty całej ceny, przejścia prawa do współposiadania i korzystania z Garażu oraz wydania Miejsc Postojowych do wyłącznego korzystania, zrzekają się prawa do odwołania tego pełnomocnictwa oraz postanawiają, iż nie wygaśnie ono w przypadku ich śmierci lub rozwiązania Spółki” oraz pod nr **4561** w brzmieniu: „Kupujący oświadczają nadto, że w ramach wszelkich udzielonych tymże aktem pełnomocnictw - stosownie do treści art. 108 Kodeksu Cywilnego - pełnomocnik może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonuje w ich imieniu, może też reprezentować wszystkie strony czynności prawnej, a ponadto, że - stosownie do treści art. 106 Kodeksu Cywilnego - może udzielać dalszych pełnomocnictw.”

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienie za abuzywne z uwagi na charakter żadanego we wzorcu umowy przez dewelopera pełnomocnictwa. W opinii SOKiK (wyrok z dnia 30 września 2011 r., sygn. XVII AmC 3876/10) brak uzasadnienia, zarówno dla udzielania pełnomocnictwa we wzorcu umowy, jak i dla pozbawienia konsumenta prawa do jego odwołania. Ponadto w opinii SOKiK uzasadnienia nie znajduje również fakt, iż deweloper na podstawie udzielonego mu przez konsumenta pełnomocnictwa uzyskuje możliwość reprezentowania obu stron czynności prawnej oraz udzielania dalszych pełnomocnictw. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.10.-11. sentencji decyzji** (pkt I.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 4555, zobowiązują konsumenta do udzielenia we wzorcu umowy pełnomocnictwa nieodwołalnego i niewygasającego z chwilą jego śmierci. Jednocześnie, analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 4561, umożliwiają Spółce reprezentowanie obu stron czynności prawnej oraz udzielanie dalszych pełnomocnictw.



W Rejestrze pod nr **1731** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Przekazanie (Wydanie) Lokalu do prowadzenia prac wykończeniowych nastąpi w dacie określonej w zawiadomieniu, nie później niż w terminie określonym w Harmonogramie Budowy ("Dzień Przekazania Lokalu") na podstawie protokołu przekazania, nie wcześniej jednak niż do czasu uregulowania wszelkich należności względem Wykonawcy (...)”.

SOKiK (wyrok z dnia 31 sierpnia 2009 r., sygn. XVII AmC 334/09) uznając przedmiotowe postanowienie za abuzywne uwzględnił fakt, iż użycie w jego treści ogólnego sformułowania skutkuje możliwością obciążenia konsumenta różnymi opłatami (np. opłatą za eksploatację i administrowanie budynkiem, w tym również opłat będących przedmiotem sporu pomiędzy konsumentem, a deweloperem). Żądanie takie z reguły nie ma bezpośredniego związku z wykonaniem przez konsumenta zobowiązań wynikających z umowy zawartej z deweloperem (zasadniczym obowiązkiem konsumenta jest zapłata ceny). Konsument, pomimo iż spełnił już swoje świadczenie – zapłacił deweloperowi kwotę stanowiącą całą umówioną cenę nieruchomości (taki bowiem jest warunek wydania lokalu) – nie może lokalu odebrać. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.12. sentencji decyzji** (pkt I.6.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 1731, uzależniają wydanie konsumentowi lokalu mieszkalnego od uregulowania przez niego wszelkich należności wynikających z umowy.

W Rejestrze pod nr **3365** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „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.)”.

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienie za niedozwolone z uwagi na jego ogólny charakter, czego skutkiem może być obciążenie konsumenta kosztami wypisów aktów notarialnych dla dewelopera (wyrok z dnia 20 października 2011 r., sygn. XVII AmC 1333/10). Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.13.-15. sentencji decyzji** (pkt I.7. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 3365, z uwagi na ich ogólny charakter umożliwiają przerzucenie na konsumenta kosztów wypisów aktu notarialnego dla Spółki.

W Rejestrze pod nr **3533** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń określonych w art. 12 Ustawy.”.

W opinii SOKiK (wyrok z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. XVII AmC 2051/09) przedmiotowe postanowienie ma abuzywny charakter z uwagi na uniemożliwienie konsumentom (członkom wspólnoty) wykonywanie praw właścicielskich wynikających z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.). Postanowienie to pozbawia konsumentów ewentualnych „zysków” powstałych z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej, jak również prawa do podjęcia decyzji w jaki sposób zagospodarować tą część nieruchomości wspólnej, do czego jako współwłaściciele powinni mieć prawo. Jednocześnie przy tak skonstruowanym postanowieniu mogą powstać wątpliwości, kto będzie ponosić koszty ewentualnych napraw uszkodzeń tej części

nieruchomości wspólnej, które spowodowane będą umieszczeniem reklamy. Postanowienie stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.16. sentencji decyzji** (pkt I.8. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 3533, ogranicza prawa właścicielskie konsumentów w zakresie wykorzystania nieruchomości wspólnej.

W Rejestrze pod nr **4080** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Przeniesienie przez jedną ze stron praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią wymaga zgody drugiej strony wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności”.

W opinii SOKiK (wyrok z dnia 20 lipca 2012 r., sygn. XVII AmC 1002/12) przedmiotowe postanowienie ma charakter abuzywny, gdyż uzależnia dokonanie przez konsumenta przelewu praw i obowiązków wynikających z umowy od zgody dewelopera. Umieszczenie tego rodzaju regulacji we wzorcu umowy jednostronnie przygotowanym przez przedsiębiorcę stanowi przejaw wykorzystania przez niego przewagi kontraktowej. Postanowienie stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.17. sentencji decyzji** (pkt I.9. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 4080, uzależnia przeniesienie przez konsumenta praw i obowiązków wynikających z umowy od jej zgody.

W Rejestrze pod nr **3800** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „[...] łączna powierzchnia użytkowa tego lokalu po jego wybudowaniu (ostateczna) może się zwiększyć lub zmniejszyć, nie więcej jednak niż o 5 (pięć) procent [...]” oraz pod nr **2404** w brzmieniu: „Strony dopuszczają możliwość nieznacznej zmiany powierzchni lokalu, tarasu, komórki przygarażowej, których dotyczy Niniejsza Umowa z przyczyn architektoniczno-konstrukcyjnych lub odchyłek wykonawczych.”.

Zdaniem SOKiK (wyrok z dnia 14 maja 2012 r., sygn. XVII AmC 3791/10 oraz z dnia 3 marca 2010 r., sygn. XVII AmC 874/09) przedmiotowe postanowienia mają abuzywny charakter, z uwagi na zastrzeżenie przez dewelopera możliwości dokonania zmiany przedmiotu umowy. W momencie zawierania umowy konsument nie ma pewności, co do ostatecznej powierzchni lokalu jaki otrzyma. Konsument powinien mieć prawo odstąpienia od umowy w takim przypadku. Ponadto zmiana przedmiotowego parametru będzie miała również wpływ na cenę lokalu. W przypadku, gdy przedsiębiorca zastrzega możliwość podwyższenia ceny po zawarciu umowy, konsument również powinien mieć zagwarantowane prawo odstąpienia od umowy (por. art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c.). Postanowienie stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.18. sentencji decyzji** (pkt I.10. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzule wpisane do Rejestru pod nr 3800 oraz pod nr 2404, umożliwia dokonywanie zmian przedmiotu umowy (powierzchnia lokalu) bez zagwarantowania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy.

W Rejestrze pod nr **2475** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „strony ustalają, że realizator uprawniony jest do dokonywania zmian w przedłożonym projekcie architektonicznym o ile okażą się one konieczne ze względu na realizację podmiotowej inwestycji, jeżeli wspomniane zmiany nie spowodują istotnego obniżenia standardu wykończenia inwestycji opisanego w § 2 pkt 3” oraz pod nr **1439** w brzmieniu: „Przedmiotowy lokal zostanie wykonany zgodnie ze specyfikacją stanowiącą załącznik nr 3 do umowy. Sprzedający zastrzega możliwość wprowadzenia zmian w układzie architektonicznym, dokumentacji projektowej oraz w układzie zagospodarowania terenu, o ile okażą się one niezbędne ze względu na realizację inwestycji. Zmiany dotyczyć mogą w szczególności rozmieszczenia planów instalacyjnych, zastosowania określonej technologii oraz materiałów budowlanych, a także rozmieszczenia oświetlenia, układów ciągów pieszo -

jezdnych oraz zieleni, na terenie objętym inwestycją. Zmiany takie nie stanowią zmiany treści niniejszej umowy.”.

W opinii SOKiK (wyrok z dnia 30 września 2009 r., sygn. XVII AmC 124/07 oraz z dnia 27 kwietnia 2007 r., sygn. XVII AmC 14/06) przedmiotowe postanowienia mają abuzywny charakter, gdyż przyznają deweloperowi prawo do dokonania jednostronnej zmiany umowy lub istotnych cech świadczenia bez ważnej przyczyny wskazanej umowie. Postanowienia tego rodzaju dopuszczają zmianę warunków umowy z reguły bez jednoczesnego wskazania konkretnych przyczyn, które uzasadniałyby zmianę, poprzestając jedynie na ogólnych i niejednoznacznych stwierdzeniach, które dają przedsiębiorcy możliwość dowolnego interpretowania postanowień umowy, stosownie do swoich potrzeb. Postanowienie stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.19. sentencji decyzji** (pkt I.11. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak wpisane do Rejestru pod nr 2475 i 1439, umożliwia Spółce wprowadzenie jednostronnych zmian przedmiotu umowy bez ważnej przyczyny wskazanej w umowie.

W Rejestrze pod nr **4281** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Jeżeli po dokonaniu ostatecznych obmiarów powierzchnia mieszkania ulegnie zmianie, Sprzedający powiadomi Kupującego o wysokości i terminie dokonania wpłaty lub wypłaty kwot wynikających z faktycznej powierzchni mieszkania”.

Przedmiotowe postanowienie zostało uznane przez SOKiK za abuzywne z uwagi na nieprzyznanie konsumentowi prawa odstąpienia od umowy w przypadku wzrostu ceny przedmiotu umowy (wyrok z dnia 2 sierpnia 2012 r., sygn. XVII AmC 381/12). Postanowienie stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.20. sentencji decyzji** (pkt I.12. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak wpisane do Rejestru pod nr 4281, umożliwia Spółce zwiększenie ceny po zawarciu umowy bez jednoczesnego zagwarantowania konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy.

Z uwagi na powyższe należy uznać, iż postanowienia umowne wskazane w pkt A.I. sentencji decyzji mieszczą się w „hipotezach” ww. klauzul wpisanych do Rejestru.

Dla uprawdopodobnienia przez Prezesa Urzędu naruszenia przez przedsiębiorcę art. 24 u.o.k.k. konieczne jest także uprawdopodobnienie, że w wyniku działań przedsiębiorcy naruszony został zbiorowy interes konsumentów.

W odniesieniu do powyżej opisanych działań Spółki należy wskazać, iż dotyczą one zbiorowego interesu konsumentów, gdyż skierowane są do nieokreślonego kręgu konsumentów, których nie sposób jednoznacznie zidentyfikować. Konsument, który dokonał wyboru lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego oferowanego przez Spółkę, mógł stać się adresatem zakwestionowanych w niniejszym postępowaniu postanowień umownych. W związku z powyższym za uprawdopodobnione należy uznać, iż kwestionowane przez Prezesa Urzędu działanie przedsiębiorcy narusza zbiorowe interesy konsumentów.

Mając powyższe na względzie, za uprawdopodobnione należy uznać, iż posługiwanie się przez Spółkę ww. postanowieniami umownymi, których treść jest tożsama z treścią postanowień wpisanych do Rejestru wypełnia znamiona praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 u.o.k.k.

Analiza przekazanych przez Spółkę wzorców umów wykazała również, iż uprawdopodobnione zostało, że zawierają one postanowienia sprzeczne z obowiązującymi przepisami.

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt A.II. sentencji decyzji** (pkt III.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), bezprawność działań Spółki polega na

naruszeniu art. 27 ust. 5 u.o.p.n.. Zgodnie z regulacją zawartą w u.o.p.n. deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, doręczyć nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach (art. 27 ust. 4 u.o.p.n.). Stwierdzone nieprawidłowości dotyczą niekorzystnej dla nabywcy modyfikacji przesłanek ustawowych co do możliwości dokonania przez dewelopera zmiany terminu usunięcia uznanych przez niego wad. Powinno to nastąpić w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu. Deweloper może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia, jeżeli mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie (art. 27 ust. 5 u.o.p.n.). W niniejszym przypadku Spółka we wskazanych powyżej postanowieniach wzorców umów pomija przesłankę zachowania przez dewelopera należytej staranności przy próbie usunięcia wady w terminie wskazanym przepisami u.o.p.n. (30 dni od dnia podpisania protokołu). W efekcie Spółka może przedłużyć przedmiotowy termin w każdym przypadku. W związku z tym uprawdopodobniono, iż przedmiotowe działanie Spółki narusza art. 27 ust. 5 u.o.p.n., a tym samym stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k..

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt A.III. sentencji decyzji** (pkt III.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 26 ust. 1 u.o.p.n. w zw. z art. 73 § 2 k.c. Umowa deweloperska obligatoryjnie ma mieć formę aktu notarialnego (art. 26 ust. 1 u.o.p.n.), a niezachowanie tej formy skutkuje nieważnością umowy deweloperskiej (zgodnie z art. 73 § 2 k.c. jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej inną formę szczególną niż pisemną, czynność dokonana bez zachowania tej formy jest nieważna). Działaniem bezprawnym będzie zatem przyjęcie innej niż forma aktu notarialnego formy zmiany umowy deweloperskiej, np. formy pisemnej. W niniejszym przypadku Spółka zastrzegła dla aneksu do umowy deweloperskiej formę pisemną. W związku z tym, że uprawdopodobniono, iż przedmiotowe działanie Spółki narusza art. 26 ust. 1 u.o.p.n. w zw. z art. 73 § 2 k.c., a tym samym stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt A.IV. sentencji decyzji** (pkt III.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 22 ust. 1 pkt 12 u.o.p.n., który zawiera wyliczenie niezbędnych elementów, które powinny zostać zawarte w treści umowy deweloperskiej. Pominięcie przez dewelopera w treści umowy deweloperskiej jednego ze wskazanych w powyższym przepisie elementów jest działaniem bezprawnym, naruszającym art. 22 ust. 1 pkt 12 u.o.p.n. W niniejszym przypadku Spółka w treści zawartych z konsumentami umów deweloperskich (kopie umów przekazanych przez Spółkę w piśmie z dnia 6 maja 2013 r.) nie określiła warunków zwrotu środków finansowych nabywcy w przypadku odstąpienia przez niego od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 u.o.p.n. W związku z tym uprawdopodobniono, że przedmiotowe działanie Spółki narusza art. 22 ust. 1 pkt 12 u.o.p.n., a tym samym stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k..

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt A.V. sentencji decyzji** (pkt III.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 22 ust. 1 pkt 11 u.o.p.n., który zawiera wyliczenie niezbędnych elementów, które powinny zostać zawarte w treści umowy deweloperskiej. Pominięcie przez dewelopera w treści umowy deweloperskiej jednego ze wskazanych w powyższym przepisie elementów jest działaniem bezprawnym, naruszającym art. 22 ust. 1 pkt 11 u.o.p.n. W niniejszym przypadku Spółka w treści zawartych z konsumentami umów deweloperskich (kopie umów przekazanych przez Spółkę w piśmie z dnia 6 maja 2013 r.) nie zamieściła informacji o dacie

zakończenia prac budowlanych przedsięwzięcia deweloperskiego. W związku z tym uprawdopodobniono, że przedmiotowe działanie Spółki narusza art. 22 ust. 1 pkt 12 u.o.p.n., a tym samym stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k..

W odniesieniu do powyżej opisanych działań Spółki (pkt A.II. – V. sentencji decyzji) należy wskazać, iż one również dotyczą zbiorowego interesu konsumentów, gdyż skierowane są do nieokreślonego kręgu konsumentów, których nie sposób jednoznacznie zidentyfikować. Konsument, który dokonał wyboru lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinne oferowanego przez Spółkę, mógł stać się adresatem zakwestionowanych w niniejszym przypadku praktyk Spółki. W związku z powyższym za uprawdopodobnione należy uznać, iż kwestionowane przez Prezesa Urzędu działanie przedsiębiorcy narusza zbiorowe interesy konsumentów.

Mając powyższe na względzie, za uprawdopodobnione należy uznać, iż posługiwanie się przez Spółkę postanowieniami sprzecznymi z obowiązującymi przepisami wypełnia znamiona praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

Stosownie do przepisu art. 28 u.o.k.k., jeżeli przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie przepisu art. 24 u.o.k.k., zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia ww. naruszeniom, Prezes Urzędu może w drodze decyzji zobowiązać przedsiębiorcę do wykonania tych zobowiązań.

Spółka w piśmie z dnia 6 sierpnia 2014 r. wystąpiła o wydanie decyzji na podstawie art. 28 u.o.k.k., zobowiązując się do podpisania aneksów umów deweloperskich zawartych z konsumentami z wykorzystaniem wzorców umów deweloperskich zawierających postanowienia wskazane w sentencji decyzji. W załączeniu Spółka przekazała wzór pisma przewodniego jakie zamierza skierować do konsumentów wraz z propozycją aneksowania. Zgodnie z oświadczeniem Spółki w procesie aneksowania zostanie wykorzystany wzorzec umowy deweloperskiej przekazany przez nią przy piśmie z dnia 28 sierpnia 2014 r. Ponadto Spółka zobowiązała się do niestosowania w przyszłości postanowień i praktyk wskazanych w sentencji decyzji. Jednocześnie Spółka poinformowała, iż w przypadku przyszłych inwestycji, jeżeli warunki realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego będą tego wymagały, zobowiązuje się do pobierania od konsumentów stosownych pełnomocnictw na zasadach opisanych w piśmie z dnia 28 sierpnia 2014 r. W odniesieniu do postanowień wskazanych w pkt A.I.1., 4., 7., 14., 15., 18.-20. sentencji decyzji, z uwagi na brak w obrocie umów zawartych z wykorzystaniem wzorców umów zawierające wskazane w nich postanowienia, Prezes Urzędu uznał za wystarczające przyjęcie zobowiązania wskazanego w pkt A. a).

Ponadto, należy wskazać, iż Spółka zaprzestała stosowania zarzuczanych jej praktyk ostatecznie z dniem 6 czerwca 2014 r. Jednocześnie Spółka zobowiązała się do usunięcia skutków przedmiotowych praktyk.

Należy zatem uznać, że przyjęte przez Spółkę w ww. zakresie rozwiązania są równoznaczne z podjęciem działań zmierzających do zapobieżenia uprawdopodobnionym w toku niniejszego postępowania naruszeniom art. 24 u.o.k.k. Z uwagi na powyższe, istnieje możliwość skorzystania z instrumentu prawnego przewidzianego art. 28 ust. 1 u.o.k.k. Jako że Spółka przejawiała inicjatywę mającą na celu eliminację działań powodujących naruszenie prawa, celowa i uzasadniona jest akceptacja przedmiotowej propozycji Spółki.

Stosownie do przepisu art. 28 ust. 2 u.o.k.k. „w decyzji (...) Prezes Urzędu może określić termin wykonania zobowiązań”. Mając powyższe na uwadze, Prezes Urzędu zobowiązał

Spółkę do wykonania złożonego przez nią zobowiązania w terminach określonych w pkt A. sentencji niniejszej decyzji.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w punkcie A. sentencji decyzji.

### **B. Rozstrzygnięcie w pkt B. sentencji decyzji.**

Stosownie do art. 28 ust. 3 u.o.k.k. „w decyzji (...) Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań”.

Zgodnie z powołanym przepisem Spółka została zobowiązana do przekazania w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji informacji o stopniu realizacji zobowiązania nałożonego w punkcie A. sentencji decyzji oraz dowodów potwierdzających jego wykonanie.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w punkcie B. sentencji decyzji.

### **C. Rozstrzygnięcie w pkt C. sentencji decyzji.**

Zgodnie z art. 105 § 1 k.p.a., gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe organ administracji wydaje decyzję o umorzeniu postępowania. Umorzenie postępowania na tej podstawie jest obligatoryjne, co oznacza, iż ustalenie przesłanki bezprzedmiotowości postępowania stwarza obowiązek zakończenia postępowania w danej instancji przez jego umorzenie, ponieważ brak jest podstaw do rozstrzygnięcia sprawy co do jej istoty. Dalsze prowadzenie postępowania w takim przypadku stanowiłoby o jego wadliwości, mającej istotny wpływ na wynik sprawy. Podkreślić przy tym należy, iż przesłanka umorzenia postępowania może istnieć jeszcze przed wszczęciem postępowania co zostanie ujawnione w toczącym się postępowaniu - tak jak miało to miejsce w niniejszej sprawie - a może ona powstać także w czasie trwania postępowania, a więc w sprawie już zawisłej przed organami administracyjnymi. Przesłanką umorzenia postępowania jest brak któregośkolwiek z elementów w odniesieniu co do strony podmiotowej jak i przedmiotowej postępowania. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 kwietnia 2003 r. (sygn. akt III SA 2225/01) bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego oznacza, że brak jest któregoś z elementów materialnego stosunku prawnego, a w związku z tym nie można wydać decyzji załatwiającej sprawę przez rozstrzygnięcie jej co do istoty. Jest to orzeczenie formalne, kończące postępowanie bez jego merytorycznego rozstrzygnięcia.

Zgodnie z art. 105 u.o.k.k. w przypadku, gdy upłynął rok od końca roku, w którym zaprzestano stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, nie wszczyna się postępowania w tej sprawie. W niniejszym przypadku postępowanie zostało wszczęte w dniu 30 grudnia 2013 r. (data doręczenia Spółce zawiadomienia o jego wszczęciu). Z informacji przekazanych przez Spółkę wynika, że zaprzestała stosowania wzorca umowy „UMOWA PRZEDWSTĘPNA NR TWP II \_\_\_/\_\_\_” - „Twój Parzniew - Miasto Ogród I” z dniem 30 lipca 2010 r. W związku z tym w odniesieniu do zarzutów określonych w **pkt CI. sentencji decyzji** (odpowiednio pkt I.1.3., I.2.2., I.3.1., I.6.2., I.7.2., I.9. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) w zakresie, w jakim dotyczą one wzorca umowy „UMOWA PRZEDWSTĘPNA NR TWP II \_\_\_/\_\_\_” - „Twój Parzniew - Miasto Ogród I”, należy umorzyć postępowanie z uwagi na upływ terminu, o którym mowa w art. 105 u.o.k.k.

Biorąc pod uwagę ustalony stan faktyczny Prezes Urzędu uznał, że w niniejszej sytuacji zachodzą przesłanki uzasadniające stwierdzenie bezprzedmiotowości postępowania administracyjnego we wskazanym zakresie, a w związku z tym konieczność wydania decyzji o umorzeniu postępowania zgodnie z art. 105 § 1 k.p.a. w związku z art. 83 u.o.k.k.

Wobec powyższego, należało orzec jak w pkt C. sentencji niniejszej decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 uokik w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 101 z późn. zm.) w zw. z art. 3 ustawy z dnia 10 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 2014 r., poz. 945), od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie miesiąca od daty jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Z up. Prezesa Urzędu  
Ochrony Konkurencji i Konsumentów  
Zastępca Dyrektora Departamentu  
Ochrony Interesów Konsumentów  
Łukasz Wroński

Otrzymuje: „AGRO-MAN” Sp. z o.o., ul. Świętokrzyska 36 lok. 18/19, 00-116 Warszawa