



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
MAŁGORZATA KRASNODEBSKA-TOMKIEL

DDK-61-1/10/JTB

Warszawa, dn. 6 lipca 2010 r.

DECYZJA nr DDK 6/2010

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 z późn. zm.) po przeprowadzeniu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko Nowe Ogrody Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w toku którego zostało uprawdopodobnione, iż ww. przedsiębiorca stosuje praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającą na stosowaniu w wymienionych wzorcach umów:

A. „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU w budynku w Warszawie przy ul. Okopowej <UM_NUMER>*”

- art. 8 ust. 2 zd. 1 „*W przypadku, gdy przed terminem zawarcia Umowy Sprzedaży Nabywca nie dokona wszystkich płatności wynikających z niniejszej Umowy, termin zawarcia Umowy Sprzedaży może zostać przesunięty przez Spółkę o okres, w którym Nabywca ureguluje wszystkie zaległości. (...)*”;
- art. 9 ust. 1 pkt 1 „*Spółka ma prawo odstąpić od umowy w przypadku: 1) opóźnienia terminu płatności Ceny lub jej części o więcej niż 14 dni (...)*”;
- art. 10 ust. 2 „*Przeniesienie niniejszej umowy przez Nabywcę na osoby trzecie wymaga zgody Spółki*”;
- art. 15 ust. 6 „*W związku z treścią niniejszego artykułu, Nabywca zobowiązuje się udzielić Spółce w Umowie Sprzedaży wszelkich stosownych pełnomocnictw. Ze względu na treść w/w pełnomocnictw wynikających z łączącego Strony stosunku prawnego Nabywca zrzeka się prawa ich odwołania.*”

B. „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU w budynku w Warszawie przy ul. Banderii <UM_NUMER>*”

- art. 8 ust. 2 zd. 1 „*W przypadku, gdy przed terminem zawarcia Umowy Sprzedaży Nabywca nie dokona wszystkich płatności wynikających z niniejszej Umowy, termin zawarcia Umowy Sprzedaży może zostać przesunięty przez Spółkę o okres, w którym Nabywca ureguluje wszystkie zaległości. (...)*”;
- art. 9 ust. 1 pkt 1 „*Spółka ma prawo odstąpić od umowy w przypadku: 1) opóźnienia terminu płatności Ceny lub jej części o więcej niż 14 dni (...)*”;
- art. 10 ust. 2 „*Przeniesienie niniejszej umowy przez Nabywcę na osoby trzecie wymaga zgody Spółki*”.

C. „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU w budynku w Gdańsku przy ul. Szafarnia <UM_NUMER>”

- art. 9 ust. 2 zd. 1 „W przypadku, gdy przed terminem zawarcia Umowy Sprzedaży Nabywca nie dokona wszystkich płatności wynikających z niniejszej Umowy, termin zawarcia Umowy Sprzedaży może zostać przesunięty przez Spółkę o okres, w którym Nabywca ureguluje wszystkie zaległości. (...)”;
- art. 11 ust. 1 pkt 1 „Spółka ma prawo odstąpić od umowy w przypadku: 1) opóźnienia terminu płatności Ceny lub jej części o więcej niż 7 dni (...)”;
- art. 12 ust. 2 „Przeniesienie niniejszej umowy przez Nabywcę na osoby trzecie wymaga zgody Spółki;
- art. 17 ust. 2 „Przed zawarciem Umowy Sprzedaży Spółka zawrze umowę o zarządzanie nieruchomością z podmiotem trzecim. W Umowie Sprzedaży nastąpi wskazanie zarządcy. Zarządca będzie jednocześnie pełnił funkcję Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.”.

D. „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY oraz ZOBOWIĄZUJACA UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM (GARAŻU) i PEŁNOMOCNICTWA” (Banderii)

- § 11. „Strony oświadczają, że w związku z zawarciem niniejszej umowy znoszą pomiędzy sobą wszelkie roszczenia wynikające z umowy przedwstępnej nr z dnia roku, za wyjątkiem roszczeń o zawarcie umowy przeniesienia udziału w lokalu niemieszkalnym – garażu, roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji, opłat czynszowo-administracyjnych oraz roszczeń o zwrot opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, zapłaconej przez Sprzedającą Spółkę do końca 2008 roku, co nie uchybia przepisom kodeksu cywilnego w zakresie odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotów tej umowy.”;
- §12 ust. 5 „Strona Kupująca oświadcza, że powyżej opisany zakres pełnomocnictw upoważniać będzie pełnomocnika do udzielania dalszych pełnomocnictw, może on także być drugą stroną czynności lub ją reprezentować, jednakże pełnomocnictwo to może być udzielone wyłącznie na rzecz osób fizycznych będących jego pracownikami. Strona kupująca zrzeka się prawa odwołania tych pełnomocnictw oraz postanawia, że pełnomocnictwa te nie wygasają z chwilą śmierci mocodawcy pod warunkiem, że pełnomocnictwa te nie będą wykorzystywane do działań na szkodę Strony Kupującej.”;

E. „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY, ZOBOWIĄZUJACA UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁU WEWSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” (Okopowa)

- §12 ust. 6 „Strona Kupująca oświadcza, że powyżej opisany zakres pełnomocnictw upoważniać będzie pełnomocnika do udzielania dalszych pełnomocnictw, może on także być drugą stroną czynności lub ją reprezentować, jednakże pełnomocnictwo to może być udzielone wyłącznie na rzecz osób fizycznych będących jego pracownikami. Strona kupująca zrzeka się prawa odwołania tych pełnomocnictw oraz postanawia, że pełnomocnictwa te nie wygasają z chwilą śmierci mocodawcy pod warunkiem, że pełnomocnictwa te nie będą wykorzystywane do działań na szkodę Strony Kupującej.”.

postanowień umownych wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.), po przyjęciu zobowiązania przedsiębiorcy do zaniechania naruszenia zbiorowych interesów konsumentów w sposób i w terminach określonych przez przedsiębiorcę w pismach z dnia 26 stycznia 2010 r. oraz 29 marca 2010 r., **nakłada się na Nowe Ogrody Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie obowiązek wykonania tego zobowiązania poprzez:**

1. dokonanie zmiany wzorców umów obecnie stosowanych w obrocie (poprzez usunięcie z ich treści postanowień zakwestionowanych w pkt A-E);
 - a) w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji zaproponowanie konsumentom, którzy zawarli umowy na podstawie wzorca umowy „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA/Banderii*” podpisanie w terminie 1 miesiąca aneksów do zawartych umów zgodnie z projektem przedłożonym uprzednio Prezesowi Urzędu, wskazując jako przyczynę aneksowania zobowiązanie nałożone na Spółkę przez Prezesa Urzędu w trybie art. 28 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów;
 - b) w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji zaproponowanie konsumentom, którzy zawarli umowy na podstawie wzorca umowy „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA/Szafarnia*” podpisanie w terminie 1 miesiąca aneksów do zawartych umów zgodnie z projektem przedłożonym uprzednio Prezesowi Urzędu, wskazując jako przyczynę aneksowania zobowiązanie nałożone na Spółkę przez Prezesa Urzędu w trybie art. 28 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów;
 - c) w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji zaproponowanie konsumentom, którzy zawarli umowy na podstawie wzorca umowy „*AKT NOTARIALANY/Banderii*” oraz „*AKT NOTARIALNY/Okopowa*” podpisanie aneksów do zawartych umów zgodnie z projektami przedłożonymi uprzednio Prezesowi Urzędu, wskazując jako przyczynę aneksowania zobowiązanie nałożone na Spółkę przez Prezesa Urzędu w trybie art. 28 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów;
2. pokrycie kosztów sporządzenia aneksów do umów zawartych w formie aktu notarialnego;
3. przekazanie wraz z aneksami listu przewodniego o następującej treści: *„Spółka Nowe Ogrody Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej Spółka) zwraca się z propozycją zawarcia aneksu do łączącej strony umowy [oznaczenie umowy oraz daty zawarcia]. Jednocześnie informujemy, iż Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wszczął z urzędu postępowanie w sprawie stosowania przez Spółkę praktyk polegających na stosowaniu we wzorcach umów postanowień umownych wpisanych do rejestru postanowień wzorców uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.), co może stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów. Postępowanie to dotyczyło m.in. klauzul zawartych w łączącej strony umowie (określonej powyżej). Postępowanie to było prowadzone pod numerem DDK-61-1/10/JTB. W prowadzonej z Prezesem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w toku postępowania korespondencji Spółka zaznaczyła, iż nie jest intencją Spółki stosowanie klauzul mogących budzić wątpliwości co do ich zgodności z prawem. W związku z powyższym Spółka zadeklarowała wolę współpracy z Urzędem Ochrony Konkurencji i Konsumentów celem pełnego dostosowania treści wzorców umownych stosowanych przez Spółkę*

do obowiązujących przepisów prawa oraz orzecznictwa sądów i wyeliminowania ewentualnych uchybień w tym zakresie. Ponadto Spółka zawnioskowała o wydanie decyzji w trybie art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. 07.50.331 z późn. zm.). Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przychylił się do powyższego wniosku Spółki i wydał decyzję administracyjną nakładającą na Spółkę obowiązek wykonania działań zmierzających do zapobieżenia możliwym naruszeniom zbiorowych interesów konsumentów. W wykonaniu obowiązków określonych w wyżej wymienionej decyzji Spółka zwraca się z propozycją zawarcia aneksu do łączącej strony umowy. Jednocześnie wyjaśniam, że fakt złożenia przez Spółkę propozycji zawarcia aneksu do łączącej strony umowy nie oznacza, że treść umowy, w brzmieniu jakie ma jej zostać nadane przez aneks, jest w całości akceptowana przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Informuję, że w chwili obecnej toczy się postępowanie sądowe przez Sądem Okręgowym w Warszawie – Sądem Ochrony Konkurencji i Konsumentów w przedmiocie uznania niektórych postanowień wzorca umownego, na podstawie którego została zawarta łącząca strony umowy, za niedozwolone. Postępowanie to jest prowadzone z powództwa Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przeciwko Spółce jako stronie pozwanej. W postępowaniu przed przez Sądem Okręgowym w Warszawie – Sądem Ochrony Konkurencji i Konsumentów pozwana Spółka kwestionuje argumentację przedstawioną przez stronę powodową. Jednakże w przypadku prawomocnego uznania wyrokiem sądu chociażby niektórych klauzul za niedozwolone, Spółka zwróci się do Państwa z propozycją zawarcia kolejnego aneksu, uwzględniającego w/w wyrok sądowy. Spółka proponuje zawarcie stosowanego aneksu do łączącej strony umowy w terminie [data] w [miejsce]. Jednocześnie Spółka prosi o telefoniczne potwierdzenie woli zawarcia aneksu oraz potwierdzenia zaproponowanego terminu co najmniej 7 dni przed powyższą datą celem zapewnienia obecności przedstawiciela Spółki. Ponadto informuję, że istnieje możliwość uzgodnienia innego terminu i miejsca podpisania aneksu. Wzór aneksu przekazuję w załączeniu.”;

4. niestosowanie zakwestionowanych postanowień (wskazanych w pkt A-E) oraz postanowień analogicznych w przyszłości.

II. 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 z późn. zm.) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **nakłada** na Nowe Ogrody Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie obowiązek przekazania, w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, informacji o stopniu realizacji zobowiązania nałożonego w punkcie I decyzji oraz dowodów potwierdzających przekazanie kontrahentom aneksów do obowiązujących nadal umów oraz informacji dotyczącej przyczyn przeprowadzenia procesu aneksowania o treści określonej przez przedsiębiorcę w pismach z dnia 26 stycznia 2010 r. oraz 29 marca 2010 r.

UZASADNIENIE

Dnia 8 stycznia 2010 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 „uokik”) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej - „Prezes Urzędu”) wszczął przeciwko Nowe Ogrody Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej - „Spółka”) postępowanie

w sprawie uznania, iż stosowanie przez Spółkę postanowień następujących postanowień umownych zawartych w niżej wymienionych wzorcach umów:

A. „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU w budynku w Warszawie przy ul. Okopowej <UM_NUMER>” (dalej – „UMOWA PRZEDWSTĘPNA/Okopowa”)

- art. 8 ust. 2 zd. 1 „W przypadku, gdy przed terminem zawarcia Umowy Sprzedaży Nabywca nie dokona wszystkich płatności wynikających z niniejszej Umowy, termin zawarcia Umowy Sprzedaży może zostać przesunięty przez Spółkę o okres, w którym Nabywca ureguluje wszystkie zaległości. (...)”;
- art. 9 ust. 1 pkt 1 „Spółka ma prawo odstąpić od umowy w przypadku: 1) opóźnienia terminu płatności Ceny lub jej części o więcej niż 14 dni (...)”;
- art. 10 ust. 2 „Przeniesienie niniejszej umowy przez Nabywcę na osoby trzecie wymaga zgody Spółki”;
- art. 15 ust. 6 „W związku z treścią niniejszego artykułu, Nabywca zobowiązuje się udzielić Spółce w Umowie Sprzedaży wszelkich stosownych pełnomocnictw. Ze względu na treść w/w pełnomocnictw wynikających z łączącego Strony stosunku prawnego Nabywca zrzeka się prawa ich odwołania.”

B. „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU w budynku w Warszawie przy ul. Banderii <UM_NUMER>” (dalej - „UMOWA PRZEDWSTĘPNA/Banderii”)

- art. 8 ust. 2 zd. 1 „W przypadku, gdy przed terminem zawarcia Umowy Sprzedaży Nabywca nie dokona wszystkich płatności wynikających z niniejszej Umowy, termin zawarcia Umowy Sprzedaży może zostać przesunięty przez Spółkę o okres, w którym Nabywca ureguluje wszystkie zaległości. (...)”;
- art. 9 ust. 1 pkt 1 „Spółka ma prawo odstąpić od umowy w przypadku: 1) opóźnienia terminu płatności Ceny lub jej części o więcej niż 14 dni (...)”;
- art. 10 ust. 2 „Przeniesienie niniejszej umowy przez Nabywcę na osoby trzecie wymaga zgody Spółki”.

C. „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU w budynku w Gdańsku przy ul. Szafarnia <UM_NUMER>” (dalej – „UMOWA PRZEDWSTĘPNA/Szafarnia”)

- art. 9 ust. 2 zd. 1 „W przypadku, gdy przed terminem zawarcia Umowy Sprzedaży Nabywca nie dokona wszystkich płatności wynikających z niniejszej Umowy, termin zawarcia Umowy Sprzedaży może zostać przesunięty przez Spółkę o okres, w którym Nabywca ureguluje wszystkie zaległości. (...)”;
- art. 11 ust. 1 pkt 1 „Spółka ma prawo odstąpić od umowy w przypadku: 1) opóźnienia terminu płatności Ceny lub jej części o więcej niż 7 dni (...)”;
- art. 12 ust. 2 „Przeniesienie niniejszej umowy przez Nabywcę na osoby trzecie wymaga zgody Spółki”;
- art. 17 ust. 2 „Przed zawarciem Umowy Sprzedaży Spółka zawrze umowę o zarządzanie nieruchomością z podmiotem trzecim. W Umowie Sprzedaży nastąpi wskazanie zarządcy. Zarządca będzie jednocześnie pełnił funkcję Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.”

D. „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY oraz ZOBOWIĄZUJACA UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM (GARAŻU) i PEŁNOMOCNICTWA” (dalej – „AKT NOTARIALNY/Banderii”)

- § 11. „Strony oświadczają, że w związku z zawarciem niniejszej umowy znoszą pomiędzy sobą wszelkie roszczenia wynikające z umowy przedwstępnej nr z dnia roku, za wyjątkiem roszczeń o zawarcie umowy przeniesienia udziału w lokalu niemieszkalnym – garażu, roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji, opłat czynszowo-administracyjnych oraz roszczeń o zwrot opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, zapłaconej przez Sprzedającą Spółkę do końca 2008 roku, co nie uchybia przepisom kodeksu cywilnego w zakresie odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotów tej umowy.”;
- §12 ust. 5 „Strona Kupująca oświadcza, że powyżej opisany zakres pełnomocnictw upoważniać będzie pełnomocnika do udzielania dalszych pełnomocnictw, może on także być drugą stroną czynności lub ją reprezentować, jednakże pełnomocnictwo to może być udzielone wyłącznie na rzecz osób fizycznych będących jego pracownikami. Strona kupująca zrzeka się prawa odwołania tych pełnomocnictw oraz postanawia, że pełnomocnictwa te nie wygasają z chwilą śmierci mocodawcy pod warunkiem, że pełnomocnictwa te nie będą wykorzystywane do działań na szkodę Strony Kupującej.”;

E. „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY, ZOBOWIĄZUJACA UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁU WEWSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” (dalej – „AKT NOTARIALNY/Okopowa”)

- §12 ust. 6 „Strona Kupująca oświadcza, że powyżej opisany zakres pełnomocnictw upoważniać będzie pełnomocnika do udzielania dalszych pełnomocnictw, może on także być drugą stroną czynności lub ją reprezentować, jednakże pełnomocnictwo to może być udzielone wyłącznie na rzecz osób fizycznych będących jego pracownikami. Strona kupująca zrzeka się prawa odwołania tych pełnomocnictw oraz postanawia, że pełnomocnictwa te nie wygasają z chwilą śmierci mocodawcy pod warunkiem, że pełnomocnictwa te nie będą wykorzystywane do działań na szkodę Strony Kupującej.”.

stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 pkt 1 uokik, polegającą na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm. - dalej „k.p.c”).

Podstawą wszczęcia przedmiotowego postępowania był materiał dowodowy zgromadzony w trakcie postępowania wyjaśniającego (sygn. akt DDK–405-4/09/JTB), który został, zgodnie z punktem II postanowienia z dnia 8 stycznia 2010 r., zaliczony przez Prezesa Urzędu w poczet dowodów w niniejszym postępowaniu. Analiza zgromadzonego materiału dowodowego wykazała, iż w zawieranych z konsumentami umowach Spółka stosuje postanowienia wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. (dalej „Rejestr”).

Postanowienie o wszczęciu postępowania wraz z zawiadomieniem doręczono Spółce dnia 12 stycznia 2010 r.

Spółka w piśmie z dnia 26 stycznia 2010 r. wyraziła stanowisko odnośnie do zarzutów zawartych w postanowieniu z dnia 8 stycznia 2010 r. podkreślając, iż jej intencją nie było

stosowanie klauzul mogących budzić wątpliwości co do ich zgodności z prawem. Jednocześnie Spółka zadeklarowała wolę współpracy z Prezesem Urzędu celem dostosowania treści wzorców umów przez nią stosowanych do obowiązujących przepisów prawa, orzecznictwa sądów i wyeliminowania uchybień w tym zakresie. Ponadto Spółka zobowiązała się do zaniechania stosowania zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień umownych łącznie z zaproponowaniem konsumentom podpisania aneksów do umów nadal obowiązujących, określając sposób i terminy wykonania tego zobowiązania.

Następnie w piśmie z dnia 29 marca 2010 r. Spółka potwierdziła złożone przez nią w piśmie z dnia 26 stycznia 2010 r. zobowiązanie i doprecyzowała sposób jego wykonania.

Pismem z dnia 9 kwietnia 2010 r. zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) Prezes Urzędu poinformował Spółkę o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań przed wydaniem decyzji.

Z powyższego uprawnienia Spółka skorzystała w dniu 19 kwietnia 2010 r.

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

Nowe Ogrody Sp. z o.o. jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000090190. Przedmiotem prowadzonej przez nią działalności gospodarczej jest m.in. zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem nieruchomości na własny rachunek, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

W obrocie konsumenckim Spółka zawiera przedwstępne umowy sprzedaży lokali mieszkalnych z wykorzystaniem wzorców umów w rozumieniu art. 384 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm. – dalej „k.c.”). Stosowane przez Spółkę wzorce umów zawierają następujące postanowienia umowne, których treść jest zbieżna z treścią postanowień umownych wpisanych do Rejestru:

A. „UMOWA PRZEDWSTĘPNA/Okopowa”

- art. 8 ust. 2 zd. 1 „*W przypadku, gdy przed terminem zawarcia Umowy Sprzedaży Nabywca nie dokona wszystkich płatności wynikających z niniejszej Umowy, termin zawarcia Umowy Sprzedaży może zostać przesunięty przez Spółkę o okres, w którym Nabywca ureguluje wszystkie zaległości. (...)*”;
- art. 9 ust. 1 pkt 1 „*Spółka ma prawo odstąpić od umowy w przypadku: 1) opóźnienia terminu płatności Ceny lub jej części o więcej niż 14 dni (...)*”;
- art. 10 ust. 2 „*Przeniesienie niniejszej umowy przez Nabywcę na osoby trzecie wymaga zgody Spółki*”;
- art. 15 ust. 6 „*W związku z treścią niniejszego artykułu, Nabywca zobowiązuje się udzielić Spółce w Umowie Sprzedaży wszelkich stosownych pełnomocnictw. Ze względu na treść w/w pełnomocnictw wynikających z łączącego Strony stosunku prawnego Nabywca zrzeka się prawa ich odwołania.*”

B. „UMOWA PRZEDWSTĘPNA/Banderii”

- art. 8 ust. 2 zd. 1 „*W przypadku, gdy przed terminem zawarcia Umowy Sprzedaży Nabywca nie dokona wszystkich płatności wynikających z niniejszej Umowy, termin zawarcia Umowy Sprzedaży może zostać przesunięty przez Spółkę o okres, w którym Nabywca ureguluje wszystkie zaległości. (...)*”;
- art. 9 ust. 1 pkt 1 „*Spółka ma prawo odstąpić od umowy w przypadku: 1) opóźnienia terminu płatności Ceny lub jej części o więcej niż 14 dni (...)*”;

- art. 10 ust. 2 „Przeniesienie niniejszej umowy przez Nabywcę na osoby trzecie wymaga zgody Spółki”.

C. „UMOWA PRZEDWSTĘPNA/Szafarnia”

- art. 9 ust. 2 zd. 1 „W przypadku, gdy przed terminem zawarcia Umowy Sprzedaży Nabywca nie dokona wszystkich płatności wynikających z niniejszej Umowy, termin zawarcia Umowy Sprzedaży może zostać przesunięty przez Spółkę o okres, w którym Nabywca ureguluje wszystkie zaległości. (...)”;
- art. 11 ust. 1 pkt 1 „Spółka ma prawo odstąpić od umowy w przypadku: 1) opóźnienia terminu płatności Ceny lub jej części o więcej niż 7 dni (...)”;
- art. 12 ust. 2 „Przeniesienie niniejszej umowy przez Nabywcę na osoby trzecie wymaga zgody Spółki”;
- art. 17 ust. 2 „Przed zawarciem Umowy Sprzedaży Spółka zawrze umowę o zarządzanie nieruchomością z podmiotem trzecim. W Umowie Sprzedaży nastąpi wskazanie zarządcy. Zarządca będzie jednocześnie pełnił funkcję Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.”.

D. „AKT NOTARIALNY/Banderii”

- § 11. „Strony oświadczają, że w związku z zawarciem niniejszej umowy znoszą pomiędzy sobą wszelkie roszczenia wynikające z umowy przedwstępnej nr z dnia roku, za wyjątkiem roszczeń o zawarcie umowy przeniesienia udziału w lokalu niemieszkalnym – garażu, roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji, opłat czynszowo-administracyjnych oraz roszczeń o zwrot opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, zapłaconej przez Sprzedającą Spółkę do końca 2008 roku, co nie uchybia przepisom kodeksu cywilnego w zakresie odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotów tej umowy.”;
- §12 ust. 5 „Strona Kupująca oświadcza, że powyżej opisany zakres pełnomocnictw upoważniać będzie pełnomocnika do udzielania dalszych pełnomocnictw, może on także być drugą stroną czynności lub ją reprezentować, jednakże pełnomocnictwo to może być udzielone wyłącznie na rzecz osób fizycznych będących jego pracownikami. Strona kupująca zrzeka się prawa odwołania tych pełnomocnictw oraz postanawia, że pełnomocnictwa te nie wygasają z chwilą śmierci mocodawcy pod warunkiem, że pełnomocnictwa te nie będą wykorzystywane do działań na szkodę Strony Kupującej.”;

E. „AKT NOTARIALNY/Okopowa”

§12 ust. 6 „Strona Kupująca oświadcza, że powyżej opisany zakres pełnomocnictw upoważniać będzie pełnomocnika do udzielania dalszych pełnomocnictw, może on także być drugą stroną czynności lub ją reprezentować, jednakże pełnomocnictwo to może być udzielone wyłącznie na rzecz osób fizycznych będących jego pracownikami. Strona kupująca zrzeka się prawa odwołania tych pełnomocnictw oraz postanawia, że pełnomocnictwa te nie wygasają z chwilą śmierci mocodawcy pod warunkiem, że pełnomocnictwa te nie będą wykorzystywane do działań na szkodę Strony Kupującej.”.

W Rejestrze zamieszczono następujące klauzule:

- „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 (..)” (poz.1731)

- *„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” (poz. 1732)*
- *„1. Sprzedający ma prawo odstąpienia od tej umowy w przypadku opóźnienia przez Kupującego w zapłacie choćby jednej raty o 14 dni, po uprzednim wysłaniu pisemnego wezwania do zapłaty i wyznaczenia dodatkowego terminu wynoszącego 14 dni do spłaty zaległości, w tym przypadku wynagrodzenie zapłacone Sprzedającemu zostanie zwrócone na rachunek bankowy wskazany przez Kupującego w terminie 60 dni od daty odstąpienia od umowy po potrąceniu zadatku.*
- *2. Kupujący ma prawo odstąpienia od tej umowy w przypadku, gdy:*
 - *zwłoka w realizacji umowy wynosi więcej niż 90 dni, w tym przypadku wynagrodzenie zapłacone Sprzedającemu zostanie zwrócone na rachunek bankowy wskazany przez Kupującego w terminie 14 dni od daty odstąpienia od umowy,*
 - *bank nie udzieli mu kredytu na sfinansowanie mieszkania, w tym przypadku do pisma zawierającego oświadczenie o odstąpieniu winno być dołączone pismo z banku, z którego wynika odmowa udzielenia kredytu a wynagrodzenie zapłacone Sprzedającemu zostanie zwrócone na rachunek bankowy wskazany przez Kupującego w terminie 30 dni od daty odstąpienia od umowy, przy czym wynagrodzenie to zostanie pomniejszone o część zadatku w kwocie 1.000 zł.” (poz. 1542)*
- *„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.” (poz. 1503)*
- *„Nabywca może dokonać przelewu wierzytelności wynikających niniejszej umowy za zgodą spółki” (poz. 1501)*
- *„ Kupujący wyraża zgodę na to, aby Zarząd nieruchomością wspólną m.in. Budynkiem, powierzony był do 31.12.2012 r. TBS Południe Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie albo innej osobie prawnej lub fizycznej, wskazanej przez Activ Investment.” (poz. 1480)*
- *„Strony oświadczają, że w związku z dokonaniem rozliczeniem znoszą między sobą wszelkie roszczenia wynikające z wykonania umowy na wybudowanie i sprzedaż lokalu mieszkalnego poza wynikającymi bezpośrednio z niniejszego aktu oraz bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.” (poz. 1588)*
- *„Strony oświadczają, że rozliczenie z tytułu umowy sprzedaży dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym pomiędzy Spółką a kupującymi zostały dokonane, a zatem wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z łącznego ich stosunku prawnego uznają za zaspokojone i wygasłe.” (poz. 1504)*

W pismach złożonych w trakcie niniejszego postępowania Spółka zobowiązała się do zaniechania stosowania w obrocie konsumenckim zakwestionowanych przez Prezesa

Urzędu postanowień umownych i do usunięcia ich z obowiązujących w obrocie umów w procesie aneksowania.

W piśmie z dnia 26 stycznia 2010 r. Spółka przedstawiła swoje stanowisko odnośnie zarzutów przedstawionych jej przez Prezesa Urzędu oświadczając, iż nie podziela stanowiska Prezesa Urzędu wyrażonego w postanowieniu o wszczęciu niniejszego postępowania. Ponadto podkreśliła, iż jej intencją nie było stosowanie klauzul mogących budzić wątpliwości co do ich zgodności z prawem. Jednocześnie Spółka powołując się na utrzymanie dobrych kontaktów z klientami oraz poszanowanie przysługujących im praw zadeklarowała wolę współpracy z Prezesem Urzędu celem dostosowania treści wzorców umów przez nią stosowanych do obowiązujących przepisów prawa, orzecznictwa sądów i wyeliminowania uchybień w tym zakresie.

Jednocześnie w treści przedmiotowego pisma Spółka oświadczyła, iż zaniecha stosowania wzorców umów: „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA/ Okopowa*”, „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA/Banderii*”, a także „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA/ Szafarnia*” w brzmieniu z dnia wszczęcia niniejszego postępowania (deklaracje zawarte w pkt a, b i c pisma). Ponadto Spółka zadeklarowała zmianę wzorców umów „*AKT NOTARIALNY/Banderii*” i „*AKT NOTARIALNY/Okopowa*” poprzez usunięcie z ich treści zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu w niniejszym postępowaniu postanowień umownych (deklaracje zawarte w pkt f i g pisma). Spółka zadeklarowała, iż w terminie 1 miesiąca od dnia, w którym decyzja Prezesa Urzędu wydana w trybie 28 uokik stanie się dla niej wiążąca, zaproponuje konsumentom, którzy zawarli umowy z wykorzystaniem wzorców: „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA/Banderii*”, „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA/Szafarnia*”, podpisanie w terminie 1 miesiąca aneksów do zawartych umów zgodnie z projektem przedłożonym uprzednio Prezesowi Urzędu. Ponadto Spółka zobowiązała się, iż w terminie 1 miesiąca od dnia, w którym decyzja Prezesa Urzędu wydana w trybie 28 uokik stanie się dla niej wiążąca, zaproponuje konsumentom, którzy zawarli umowy z wykorzystaniem wzorców: „*AKT NOTARIALNY/ Banderii*” i „*AKT NOTARIALNY /Okopowa*” podpisanie aneksów do zawartych umów zgodnie z projektem przedłożonym uprzednio Prezesowi Urzędu. Jednocześnie Spółka poinformowała, iż wskaże jako przyczynę aneksowania zobowiązanie nałożone na nią przez Prezesa Urzędu w trybie art. 28 uokik (deklaracje zawarte w pkt d, e, i pisma). Ponadto Spółka oświadczyła, iż nie będzie stosować w innych wzorcach w przyszłości postanowień zakwestionowanych w niniejszym postępowaniu (deklaracja zawarta w pkt h pisma).

Odnośnie umów zawartych z wykorzystaniem wzorca umowy: „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA/Okopowa*” Spółka poinformowała, iż wszystkie umowy zostały „skonsumowane” zawartymi aktami notarialnymi. Z uwagi na to zmiany będą wymagały jedynie umowy zawarte w oparciu o wzorzec „*AKT NOTARIALNY/Okopowa*”.

Do przedmiotowego pisma Spółka załączyła zmodyfikowany wzorzec umowy „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA/ Szafarnia*” nie zawierający zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu w niniejszym postępowaniu postanowień (zał. nr 3), projekty aneksów jakie będzie kierować do konsumentów, którzy zawarli umowy z wykorzystaniem wzorców „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA/Szafarnia*” (zał. nr 4) oraz „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA/Banderii*” (zał. nr 5).

Następnie pismem z dnia 29 marca 2010 r. zawierającym dodatkowe wyjaśnienia Spółka potwierdziła swoją wolę w zakresie stosowania wzorców umów bez zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień. Dodatkowo przekazała projekty aneksów jakie będzie kierować do konsumentów, którzy zawarli umowy z wykorzystaniem wzorców „*AKT NOTARIALNY/Banderii*” i „*AKT NOTARIALNY/Okopowa*” (zał. nr 3). Jednocześnie oświadczyła, iż pokryje ona koszty sporządzenia aneksów do umów zawartych w formie aktu notarialnego. Spółka poinformowała również, że wraz z aneksami skieruje

do konsumentów pismo przewodnie o określonej w piśmie z dnia 29 marca 2010 r. treści wyjaśniające przyczyny aneksowania umów.

Oceniając przedstawiony stan faktyczny Prezes Urzędu zważył, co następuje:

I. Rozstrzygnięcie w pkt I sentencji decyzji.

Przepis art. 28 ust. 1 uokik stanowi, iż „*Jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania – że przedsiębiorca stosuje praktykę o której mowa w art. 24, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.*”

Natomiast zgodnie z art. 24 ust. 2 uokik, przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Uprawdopodobnienie istnienia przedmiotowej praktyki wymaga spełnienia dwóch przesłanek: bezprawności działania i naruszenia zbiorowego interesu konsumentów.

Art. 4 pkt 1 uokik 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,
- 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 gospodarczej (Dz. U. Nr 173, poz. 1807 ze zm.), dalej zwanej „usdg”, 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 000090190. 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 uokik.

Bezprawność to sprzeczność zachowania z przepisami prawa. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, niezależnym od wystąpienia szkody, czy od zamiaru

podmiotu dopuszczającego się działań bezprawnych. Przepis art. 24 uokik zawiera otwarty katalog działań stanowiących praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów. Zgodnie z art. 24 ust. 2 pkt 1 powołanej ustawy, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Art. 479⁴³ k.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza zatem, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych.

Mówiąc o wzorcach umowy w rozumieniu art. 384 k.c. należy mieć na uwadze wszelkie jednostronnie przygotowane przed zawarciem umowy, gotowe klauzule umowne, które w praktyce mogą przyjąć postać ogólnych warunków umów, wzorów umów, regulaminów. Wzorzec umowy stosowany w obrocie z konsumentami może zostać poddany tzw. kontroli abstrakcyjnej na podstawie przepisów zawartych w art. 479³⁶ – 479⁴⁵ k.p.c., dokonywanej niezależnie od tego, czy wzorzec był, czy też nie był zastosowany w konkretnej umowie. Kontrola taka obejmuje klauzule pojedyncze lub zbiorowe (cały wzorzec lub jego fragment).

Oceny postanowień w wypadku kontroli abstrakcyjnej dokonuje Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej - „SOKiK”) i wyłącznie do kompetencji tego Sądu należy uznanie postanowień wzorców umownych za niedozwolone. Art. 479⁴³ k.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania wzorca umowy do Rejestru, prowadzonego przez Prezesa Urzędu, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w Rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego. Wpis klauzuli do wskazanego powyżej Rejestru oznacza, że jej stosowanie w jakimkolwiek wzorcu umownym jest zakazane. W tym miejscu należy podkreślić, iż dla uznania, iż klauzula wpisana do rejestru i klauzula z nią porównywana są tożsame w treści nie jest konieczna dokładna literalna identyczność tych postanowień. Rozbieżność użytych wyrażen, zmiana szyku zdania czy zastosowanie synonimów nie eliminuje bowiem abuzywnego charakteru ocenianego postanowienia.

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 uokik (W obowiązującej obecnie ustawie z dnia 16.02.2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów, praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów uregulowana została w art. 24.) obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a uokik znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)*”.

Nie jest więc konieczna dokładna, literalna zbieżność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Niedozwolone są również takie postanowienia umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

Z treści art. 24 ust. 2 pkt 1 uokik wynika, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru, o czym stanowi art. 479⁴⁵ k.p.c.

W związku z powyższym, dla zastosowania art. 28 uokik odnośnie działań Spółki polegających na stosowaniu przez nią w obrocie konsumenckim następujących postanowień umownych zawartych w niżej wymienionych wzorcach umów koniecznym stało się uprawdopodobnienie tożsamości ich treści z treścią postanowień wpisanych do Rejestru.

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

Postanowienia zawarte we wzorcach „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA/Okopowa*” (art. 8 ust. 2 zd. 1) „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA/Banderii*” (art. 8 ust. 2 zd. 1) oraz „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA/Szafarnia*” (art. 9 ust. 2 zd. 1) o treści: „***W przypadku, gdy przed terminem zawarcia Umowy Sprzedaży Nabywca nie dokona wszystkich płatności wynikających z niniejszej Umowy, termin zawarcia Umowy Sprzedaży może zostać przesunięty przez Spółkę o okres, w którym Nabywca ureguluje wszystkie zaległości. (...)***” są tożsame z treścią postanowieniami umownymi „*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 (...)*” oraz „*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*” uznanych przez Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej – „SOKiK”) za klauzule abuzywne w wyroku z dnia 31 sierpnia 2009 r., sygn. akt XVII AmC 334/09, a następnie wpisanych do Rejestru pod nr 1731 oraz 1732.

Postanowienia wpisane do Rejestru, analogicznie jak te stosowane przez Spółkę, z uwagi na użycie niedookreślonych pojęć mogących budzić problemy interpretacyjne, dają one przedsiębiorcy możliwość dokonywania interpretacji korzystnej dla siebie. Ponadto postanowienia te uzależniają przeniesienie własności nieruchomości, będącej przedmiotem umowy na konsumenta od uregulowania przez niego należności związanych m.in. z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, czy z udziałem w prawie użytkowania wieczystego, które to należności nie stanowią świadczenia głównego konsumenta, którym jest zapłata ceny. Konsument pomimo, iż spełnił już swoje świadczenie – zapłacił Spółce kwotę stanowiącą całą cenę nieruchomości – nie może podpisać umowy przyrzeczonej, gdyż nie uregulował wszystkich opłat z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej czy udziału w prawie użytkowania wieczystego. Biorąc powyższe pod uwagę, należy wskazać, iż stosowane przez Spółkę we wzorcach umów przedmiotowe postanowienie jest tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru pod poz. 1731 i 1732.

Postanowienia zawarte we wzorcach umów „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA/Okopowa*” (art. 9 ust. 1 pkt 1) „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA/Banderii*” (art. 9 ust. 1 pkt 1) o treści: „***Spółka ma prawo odstąpić od umowy w przypadku: 1) opóźnienia terminu płatności Ceny lub jej części o więcej niż 14 dni (...)***” oraz w „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA/Szafarnia*” (art.

11 ust. 1 pkt 1) o treści: „**Spółka ma prawo odstąpić od umowy w przypadku: 1) opóźnienia terminu płatności Ceny lub jej części o więcej niż 7 dni (...)**” są tożsame z treścią postanowienia umownego - „1. Sprzedający ma prawo odstąpienia od tej umowy w przypadku opóźnienia przez Kupującego w zapłacie choćby jednej raty o 14 dni, po uprzednim wysłaniu pisemnego wezwania do zapłaty i wyznaczenia dodatkowego terminu wynoszącego 14 dni do spłaty zaległości, w tym przypadku wynagrodzenie zapłacone Sprzedającemu zostanie zwrócone na rachunek bankowy wskazany przez Kupującego w terminie 60 dni od daty odstąpienia od umowy po potrąceniu zadatku.

2. Kupujący ma prawo odstąpienia od tej umowy w przypadku, gdy:

- zwłoka w realizacji umowy wynosi więcej niż 90 dni, w tym przypadku wynagrodzenie zapłacone Sprzedającemu zostanie zwrócone na rachunek bankowy wskazany przez Kupującego w terminie 14 dni od daty odstąpienia od umowy,
- bank nie udzielił mu kredytu na sfinansowanie mieszkania, w tym przypadku do pisma zawierającego oświadczenie o odstąpieniu winno być dołączone pismo z banku, z którego wynika odmowa udzielenia kredytu a wynagrodzenie zapłacone Sprzedającemu zostanie zwrócone na rachunek bankowy wskazany przez Kupującego w terminie 30 dni od daty odstąpienia od umowy, przy czym wynagrodzenie to zostanie pomniejszone o część zadatku w kwocie 1.000 zł.” uznanego przez SOKiK za klauzulę abuzywną w wyroku z dnia 12 listopada 2007 r., sygn. akt XVII AmC 108/07, a następnie wpisanego do Rejestru pod nr 1542.

Postanowienie wpisane do Rejestru pod poz. 1542, podobnie jak te stosowane przez Spółkę, w sposób nierówny kształtuje prawa i obowiązki stron umowy poprzez określenie różnych terminów zwłoki skutkujących możliwością odstąpienia przeciwnej strony od umowy. Terminy te dla konsumenta są znacznie krótsze niż dla przedsiębiorcy. Dodatkowo w przypadku nieterminowej wpłaty ceny konsument zostaje obciążony odsetkami za zwłokę, które stanowią dla przedsiębiorcy rekompensatę za nieterminową wpłatę.

W niniejszym przypadku Spółka może odstąpić od umowy w przypadku, gdy konsument opóźni się z wpłatą ceny/jej części o 14, a nawet 7 dni. Natomiast konsument może odstąpić od umowy dopiero, gdy Spółka nie zrealizuje umowy (nie zostanie zawarta umowa sprzedaży) 3 miesiące po terminie wskazanym jako podstawowy („**UMOWA PRZEDWSTĘPNA/ Okopowa**” art. 9 ust. 4 - „Nabywca może odstąpić od umowy w przypadku, gdy z winy Spółki Umowa Sprzedaży nie zostanie zawarta do dnia 31 lipca 2009 r.” w związku z terminem wskazanym w art. 8 ust. 1 „Strony zobowiązują się przystąpić do Umowy Sprzedaży Nieruchomości Nabywcy nie później niż do dnia 30 kwietnia 2009 r.”, „**UMOWA PRZEDWSTĘPNA/Banderii**” odpowiednio 31 sierpnia 2009 i 31 maja 2009 r. oraz „**UMOWA PRZEDWSTĘPNA/Szafarnia**” odpowiednio 31 grudnia 2010 r. i 30 września 2010 r.). Jednocześnie konsument w przypadku nieterminowej wpłaty zostaje obciążony odsetkami karnymi (art. 6 ust. 4 „**UMOWA PRZEDWSTĘPNA/Okopowa**” - „Z tytułu opóźnienia Nabywcy we wpłatach wynikających z niniejszej Umowy, Spółce przysługują odsetki ustawowe.” (odpowiednio „**UMOWA PRZEDWSTĘPNA/Banderii**” – art. 6 ust. 3 oraz „**UMOWA PRZEDWSTĘPNA/Szafarnia**” – art. 7 ust. 3).

Biorąc powyższe pod uwagę, należy wskazać, iż stosowane przez Spółkę we wzorcach umów przedmiotowe postanowienie jest tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru pod poz. 1542.

Postanowienie zawarte we wzorcu umowy „**UMOWA PRZEDWSTĘPNA/Okopowa**” (art. 15 ust. 6) „**W związku z treścią niniejszego artykułu, Nabywca zobowiązuje się udzielić Spółce w Umowie Sprzedaży wszelkich stosownych pełnomocnictw. Ze względu na treść w/w pełnomocnictw wynikających z łączącego Strony stosunku prawnego Nabywca zrzeka się prawa ich odwołania.**” jest tożsame z treścią postanowienia umownego - „**W Umowie**

Sprzedazy 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.” uznanego przez SOKiK za klauzulę abuzywną w wyroku 17 października 2006 r., sygn. akt XVII AmC 122/05, a następnie wpisanego do Rejestru pod nr 1503.

Postanowienie wpisane do Rejestru pod poz. 1503, podobnie jak stosowane przez Spółkę stanowi przejaw wykorzystania przez przedsiębiorcę jego przewagi kontraktowej. Przedsiębiorca dzięki temu postanowieniu otrzymuje od konsumenta pełnomocnictwo o charakterze nieodwołalnym i niewygasającym, co jest sprzeczne z istotą pełnomocnictwa. Po zapłacie określonej w umowie ceny należy uznać, iż konsument wykonał swoje główne świadczenie wynikające z umowy sprzedaży. Tym samym wygasa stosunek prawny łączący Spółkę i konsumenta wynikający z umowy sprzedaży, a dalsze stosunki prawne między przedsiębiorcą a konsumentem powinny być regulowane na zasadzie równości podmiotów – współwłaścicieli nieruchomości wspólnej (Spółka i konsumenci). Biorąc powyższe pod uwagę, należy wskazać, iż stosowane przez Spółkę we wzorcach umów przedmiotowe postanowienie jest tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru pod poz. 1503.

Postanowienia zawarte we wzorcach umów „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA/Okopowa*” (art. 10 ust. 2) „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA/Banderii*” (art. 10 ust. 2) oraz „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA/Szafarnia*” (art. 12 ust. 2) o treści: „**Przeniesienie niniejszej umowy przez Nabywcę na osoby trzecie wymaga zgody Spółki**” są tożsame z treścią postanowienia umownego - „*Nabywca może dokonać przelewu wierzytelności wynikających niniejszej umowy za zgodą spółki*” uznanego przez SOKiK za klauzulę abuzywną w wyroku z dnia 17 października 2006 r., sygn. akt XVII AmC 122/05, a następnie wpisanego do Rejestru pod nr 1501.

Postanowienie wpisane do Rejestru pod poz. 1501, podobnie jak te stosowane przez Spółkę, uzależnia przeniesienie przez konsumenta przysługujących mu na podstawie umowy zawartej z przedsiębiorcą wierzytelności od zgody wyrażonej przez tego przedsiębiorcę. Taka konstrukcja ogranicza prawo konsumenta do swobodnego przeniesienia na osobę trzecią zawartej ze Spółką umowy, w tym wierzytelności z niej wynikających. Spółka uzależnia bowiem prawo do przeniesienia umowy przez konsumenta od swojej zgody. W praktyce może okazać się, iż Spółka nie wyrazi takiej zgody, a przez to uniemożliwi konsumentowi dysponowanie prawami wynikającymi z umowy. Biorąc powyższe pod uwagę, należy wskazać, iż stosowane przez Spółkę we wzorcach umów przedmiotowe postanowienie jest tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru pod poz. 1501.

Postanowienie zawarte we wzorcu umowy „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA/Szafarnia*” (art. 17 ust. 2) o treści: „**Przed zawarciem Umowy Sprzedaży Spółka zawrze umowę o zarządzanie nieruchomością z podmiotem trzecim. W Umowie Sprzedaży nastąpi wskazanie zarządcy. Zarządca będzie jednocześnie pełnił funkcję Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej**” jest tożsame z treścią postanowienia umownego - „*Kupujący wyraża zgodę na to, aby Zarząd nieruchomością wspólną m.in. Budynkiem, powierzony był do 31.12.2012 r. TBS Południe Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie albo innej osobie prawnej lub fizycznej, wskazanej przez Activ Investment.*” uznanego przez SOKiK za klauzulę abuzywną w wyroku

z dnia z dnia 20 maja 2008 r., sygn. akt XVII AmC 107/07, a następnie wpisanego do Rejestru pod nr 1480.

Postanowienie wpisane do Rejestru pod poz. 1480 analogicznie jak to stosowane przez Spółkę narzuca konsumentom wybranego jednostronnie przez przedsiębiorcę zarządcę nieruchomości wspólnej, który ma pełnić tę funkcję przez długi czas. Zamieszczenie w umowie przedmiotowego zapisu, uniemożliwia, a przynajmniej poważnie ogranicza konsumentom wykonywanie ich praw właścicielskich, gdyż sformułowanie analizowanego postanowienia skutkuje związaniem konsumentów z ustanowionym jednostronnie przez przedsiębiorcę zarządcy. Biorąc powyższe pod uwagę, należy wskazać, iż stosowane przez Spółkę we wzorcach umów przedmiotowe postanowienie jest tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru pod poz. 1480.

Postanowienie zawarte we wzorcu umowy „*AKT NOTARIALNY/Banderii*” (§ 11) o treści: „*Strony oświadczają, że w związku z zawarciem niniejszej umowy znoszą pomiędzy sobą wszelkie roszczenia wynikające z umowy przedwstępnej nr z dnia roku, za wyjątkiem roszczeń o zawarcie umowy przeniesienia udziału w lokalu niemieszkalnym – garażu, roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji, opłat czynszowo-administracyjnych oraz roszczeń o zwrot opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, zapłaconej przez Sprzedającą Spółkę do końca 2008 roku, co nie uchybia przepisom kodeksu cywilnego w zakresie odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotów tej umowy.*” jest tożsama z treścią postanowienia umownego - „*Strony oświadczają, że w związku z dokonaniem rozliczenia znoszą między sobą wszelkie roszczenia wynikające z wykonania umowy na wybudowanie i sprzedaż lokalu mieszkalnego poza wynikającymi bezpośrednio z niniejszego aktu oraz bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.*” uznanego przez SOKiK za klauzulę abuzywną w wyroku z dnia 17 grudnia 2008 r., sygn. akt XVII AmC 2/08, a następnie wpisanego do Rejestru pod nr 1588.

Przedmiotowe postanowienie wpisane do Rejestru pod poz. 1588, podobnie jak i to stosowane przez Spółkę wyłącza możliwość poniesienia odpowiedzialności za niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania przez przedsiębiorcę i uniemożliwia konsumentowi ewentualne dochodzenie przysługujących mu roszczeń na podstawie art. 471 k.c. Konsument, podpisując umowę z wykorzystaniem przedmiotowego wzorca, nie będzie miał możliwości dochodzenia ewentualnych roszczeń z tytułu niewykonania bądź nienależytego wykonania zobowiązania przez Spółkę. To z kolei w rażący sposób narusza jego interesy ekonomiczne. Biorąc powyższe pod uwagę, należy wskazać, iż stosowane przez Spółkę we wzorcach umów przedmiotowe postanowienie jest tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru pod poz. 1588.

Postanowienia zawarte we wzorcu umowy „*AKT NOTARIALNY/Banderii*” (§ 12 ust. 5) oraz w „*AKT NOTARIALNY/Okopowa*” (§ 12 ust. 6) o treści: „*Strona Kupująca oświadcza, że powyżej opisany zakres pełnomocnictw upoważniać będzie pełnomocnika do udzielania dalszych pełnomocnictw, może on także być drugą stroną czynności lub ją reprezentować, jednakże pełnomocnictwo to może być udzielone wyłącznie na rzecz osób fizycznych będących jego pracownikami. Strona kupująca zrzeka się prawa odwołania tych pełnomocnictw oraz postanawia, że pełnomocnictwa te nie wygasają z chwilą śmierci mocodawcy pod warunkiem, że pełnomocnictwa te nie będą wykorzystywane do działań na szkodę Strony Kupującej.*” są tożsame z treścią postanowienia umownego - „*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.” uznanego przez SOKiK za klauzulę abuzywną w wyroku 17 października 2006 r., sygn. akt XVII AmC 122/05, a następnie wpisanego do Rejestru pod nr 1503.

Postanowienie wpisane do Rejestru pod poz. 1503, analogicznie jak te stosowane przez Spółkę umożliwia przedsiębiorcy otrzymanie od konsumenta pełnomocnictwa o charakterze nieodwołalnym i niewygasającym, co jest sprzeczne z istotą pełnomocnictwa. Po zapłacie określonej w umowie ceny należy uznać, iż konsument wykonał swoje główne świadczenie wynikające z umowy sprzedaży. Tym samym wygasa stosunek prawny łączący Spółkę i konsumenta wynikający z umowy sprzedaży, a dalsze stosunki prawne między przedsiębiorcą a konsumentem powinny być regulowane na zasadzie równości podmiotów – współwłaścicieli nieruchomości wspólnej (Spółka i konsumenci). Biorąc powyższe pod uwagę, należy wskazać, iż stosowane przez Spółkę we wzorcach umów przedmiotowe postanowienie jest tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru pod poz. 1503.

Z uwagi na powyższe należy uznać, iż postanowienia umowne zakwestionowane przez Prezesa Urzędu w niniejszym postępowaniu mieszczą się w „hipotezach” ww. klauzul wpisanych do Rejestru.

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

W przedmiotowej sprawie opisane działania Spółki dotyczą zbiorowego interesu konsumentów, gdyż skierowane są do nieokreślonego kręgu konsumentów, których nie sposób jednoznacznie zidentyfikować. Konsument, który dokonał wyboru usług świadczonych 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 analogiczna 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 uokik.

Stosownie do przepisu art. 28 uokik, jeżeli przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie przepisu art. 24 uokik, 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. W niniejszym przypadku działaniem zmierzającym do zapobieżenia przedmiotowym naruszeniom jest zaprzestanie podpisywania z konsumentami umów z wykorzystaniem wzorców umów zawierających zakwestionowane postanowienia umowne oraz usunięcie ich z już zawartych umów funkcjonujących w obrocie.

Pismem z dnia 26 stycznia 2010 r. oraz 29 marca 2010 r. Spółka zobowiązała się do zaniechania stosowania zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień umownych łącznie z zaproponowaniem konsumentom podpisania aneksów do umów nadal obowiązujących, określając sposób i terminy wykonania tego zobowiązania. Spółka zobowiązała się, iż w terminie 1 miesiąca od dnia, w którym decyzja Prezesa Urzędu wydana w trybie 28 uokik stanie się dla niej wiążąca, zaproponuje konsumentom, którzy zawarli umowy z wykorzystaniem wzorców: „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA/Banderii*”, „*UMOWA*

PRZEDWSTĘPNA/Szafarnia”, podpisanie w terminie 1 miesiąca aneksów do zawartych umów zgodnie z projektem przedłożonym uprzednio Prezesowi Urzędu. Ponadto Spółka zobowiązała się, iż w terminie 1 miesiąca od dnia, w którym decyzja Prezesa Urzędu wydana w trybie 28 uokik stanie się dla niej wiążąca, zaproponuje konsumentom, którzy zawarli umowy z wykorzystaniem wzorców: „AKT NOTARIALNY/ Banderii” i „AKT NOTARIALNY /Okopowa” podpisanie aneksów do zawartych umów zgodnie z projektem przedłożonym uprzednio Prezesowi Urzędu. Przekazane przez Spółkę przedmiotowe projekty aneksów przewidują wykreślenie z umów obowiązujących nadal w obrocie postanowień zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu w niniejszym postępowaniu. Jednocześnie postanowienia zakwestionowane przez Prezesa Urzędu w niniejszym postępowaniu Spółka usunęła z wzorców umów, które obecnie zamierza wykorzystywać w obrocie konsumenckim. W wyniku podjęcia przedmiotowych działań przez Spółkę nastąpi eliminacja z obrotu konsumenckiego zakwestionowanych postanowień umownych.

Spółka zobowiązała się również do poinformowania konsumentów o przyczynach aneksowania, którym jest zobowiązanie nałożone na nią przez Prezesa Urzędu w trybie art. 28 uokik. Zgodnie z jej oświadczeniem prześle ona do konsumentów wraz z aneksem do umowy list przewodni następującej treści: „*Spółka Nowe Ogrody Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej Spółka) zwraca się z propozycją zawarcia aneksu do łączącej strony umowy [oznaczenie umowy oraz daty zawarcia]. Jednocześnie informujemy, iż Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wszczął z urzędu postępowanie w sprawie stosowania przez Spółkę praktyk polegających na stosowaniu we wzorcach umów postanowień umownych wpisanych do rejestru postanowień wzorców uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z póź. zm.), co może stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów. Postępowanie to dotyczyło m.in. klauzul zawartych w łączącej strony umowie (określonej powyżej). Postępowanie to było prowadzone pod numerem DDK-61-1/10/JTB. W prowadzonej z Prezesem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w toku postępowania korespondencji Spółka zaznaczyła, iż nie jest intencją Spółki stosowanie klauzul mogących budzić wątpliwości co do ich zgodności z prawem. W związku z powyższym Spółka zadeklarowała wolę współpracy z Urzędem Ochrony Konkurencji i Konsumentów celem pełnego dostosowania treści wzorców umownych stosowanych przez Spółkę do obowiązujących przepisów prawa oraz orzecznictwa sądów i wyeliminowania ewentualnych uchybień w tym zakresie. Ponadto Spółka zawnioskowała o wydanie decyzji w trybie art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. 07.50.331 z późn. zm.).*

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przychylił się do powyższego wniosku Spółki i wydał decyzję administracyjną nakładającą na Spółkę obowiązek wykonania działań zmierzających do zapobieżenia możliwym naruszeniom zbiorowych interesów konsumentów. W wykonaniu obowiązków określonych w wyżej wymienionej decyzji Spółka zwraca się z propozycją zawarcia aneksu do łączącej strony umowy.

Jednocześnie wyjaśniam, że fakt złożenia przez Spółkę propozycji zawarcia aneksu do łączącej strony umowy nie oznacza, że treść umowy, w brzmieniu jakie ma jej zostać nadane przez aneks, jest w całości akceptowana przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Informuję, że w chwili obecnej toczy się postępowanie sądowe przez Sądem Okręgowym w Warszawie – Sądem Ochrony Konkurencji i Konsumentów w przedmiocie uznania niektórych postanowień wzorca umownego, na podstawie którego została zawarta łącząca strony umowa, za niedozwolone. Postępowanie to jest prowadzone z powództwa Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przeciwko Spółce jako stronie pozwanej. W postępowaniu przed przez Sądem Okręgowym w Warszawie – Sądem Ochrony

Konkurencji i Konsumentów pozwana Spółka kwestionuje argumentację przedstawioną przez stronę powodową. Jednakże w przypadku prawomocnego uznania wyrokiem sądu chociażby niektórych klauzul za niedozwolone, Spółka zwróci się do Państwa z propozycją zawarcia kolejnego aneksu, uwzględniającego w/w wyrok sądowy.

Spółka proponuje zawarcie stosowanego aneksu do łączącej strony umowy w terminie [data] w [miejsce]. Jednocześnie Spółka prosi o telefoniczne potwierdzenie woli zawarcia aneksu oraz potwierdzenia zaproponowanego terminu co najmniej 7 dni przed powyższą datą celem zapewnienia obecności przedstawiciela Spółki. Ponadto informuję, że istnieje możliwość uzgodnienia innego terminu i miejsca podpisania aneksu. Wzór aneksu przekazuję w załączeniu.”

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 uokik. Z uwagi na powyższe, istnieje możliwość skorzystania z instrumentu prawnego przewidzianego art. 28 ust. 1 uokik. Jako że Spółka przejawiała inicjatywę mającą na celu eliminację działań powodujących naruszenie prawa, celowa i uzasadniona jest akceptacja propozycji Spółki, z której wynika zamiar zmiany umów zawartych na podstawie kontrolowanych w ramach niniejszego postępowania wzorców.

Stosownie do przepisu art. 28 ust. 2 uokik „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 przez Spółkę w treści jej zobowiązania złożonego w pismach z dnia 26 stycznia 2010 r. oraz 29 marca 2010 r.

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

II. Rozstrzygnięcie w pkt II sentencji decyzji.

Stosownie do art. 28 ust. 3 uokik „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 złożenia w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, informacji o stopniu realizacji zobowiązania nałożonego w punkcie I decyzji oraz dowodów potwierdzających przekazanie kontrahentom aneksów do obowiązujących nadal umów oraz informacji dotyczącej przyczyn przeprowadzenia procesu aneksowania o treści określonej przez Spółkę w pismach z dnia 26 stycznia 2010 r. oraz 29 marca 2010 r.

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

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 uokik w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c. od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwóch tygodni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.