



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

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

RKR-61-3/10/WJ-5/10

Kraków, dnia 29 marca 2010 r.

DECYZJA Nr RKR - 2/2010

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

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, wobec uprawdopodobnienia w toku postępowania w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów stosowania przez Krakowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, polegających na stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą „Przedwstępna umowa sprzedaży” postanowień umownych, wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ *K.p.c.* do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:

- 1) „Zwłoka w płatności rat ceny zakupu lub ich części powyżej 14 dni w stosunku do terminów określonych w § 7 powoduje rozwiązanie niniejszej umowy w trybie natychmiastowym, z przyczyn leżących po stronie Kupujących” (tak: § 9 ust. 1 *Przedwstępnej umowy sprzedaży*) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1350;
- 2) „Kupujący nieodwołalnie upoważniają Sprzedającego do sprawowania odpłatnego zarządu przedmiotową nieruchomości na warunkach odpłatności według stawek rynkowych w wysokości miesięcznej nie mniejszej niż 0,80 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, przez okres co najmniej 5 lat, licząc od daty uzyskania decyzji na użytkowanie budynków przy ul. Przewóz 9 oraz przy ul. Ks. Ignacego Stoszki 9” (tak: § 12 ust. 1 *Przedwstępnej umowy sprzedaży*) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 1389 oraz 1480;
- 3) „Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sądy powszechne właściwe miejscowo dla siedziby Sprzedającego” (tak: § 14 ust. 2 *Przedwstępnej umowy sprzedaży*) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 922 oraz 1007;

po zobowiązaniu się przez ww. przedsiębiorcę do podjęcia działań zmierzających do zaniechania naruszania zbiorowych interesów konsumentów, poprzez wycofanie

wzorca umowy pod nazwą „*Przedwstępna umowa sprzedaży*” z obrotu konsumenckiego i opracowanie nowego wzorca, zapewniającego ochronę praw i interesów konsumentów;

nakłada się na Krakowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. obowiązek wykonania tego zobowiązania, w terminie 2 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

- II. Na podstawie art. 28 ust. 3 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*, nakłada się na Krakowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie obowiązek złożenia, w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, informacji dotyczącej realizacji zobowiązania, o którym mowa w punkcie I sentencji niniejszej decyzji, poprzez przedłożenie wzorca umowy pod nazwą „*Przedwstępna umowa sprzedaży*”.

UZASADNIENIE

W dniu 6 stycznia 2010 r. - w związku ze skargami konsumentów - Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej „Prezesem Urzędu”) wszczął postępowanie wyjaśniające mające na celu ustalenie, czy postanowienia wzorców umów zawieranych z konsumentami, tj. osobami podpisującymi umowę dla celów bezpośrednio niezwiązanych z ich działalnością gospodarczą lub zawodową - stosowanych przez Krakowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, działające w charakterze dewelopera (w związku z budowaniem i sprzedażą lokali mieszkalnych i użytkowych), nie naruszają chronionych prawem interesów konsumentów, tj. czy są zgodne z przepisami *kodeksu cywilnego* dotyczącymi wzorców umów oraz przepisami *ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*.

W trakcie przedmiotowego postępowania wyjaśniającego – w wyniku wezwania Prezesa Urzędu - uzyskano wzorzec umowy pod nazwą „*Przedwstępna umowa sprzedaży*” (zwany dalej „wzorcem umowy”), stosowany przez Krakowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Krakowie (zwane dalej „Przedsiębiorcą”) w obrocie z konsumentami.

Przeprowadzona analiza *ww. wzorca umowy* wykazała, że może on zawierać postanowienia, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 *k.p.c.*

Mając powyższe na uwadze, Prezes Urzędu wszczął - postanowieniem Nr RKR - 38/2010 z dnia 8 lutego 2010 r. - postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Krakowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu *we wzorcu umowy pod nazwą „Przedwstępna umowa sprzedaży”* postanowień umownych, wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ *K.p.c.* do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:

- 1) „*Zwłoka w płatności rat ceny zakupu lub ich części powyżej 14 dni w stosunku do terminów określonych w § 7 powoduje rozwiązanie niniejszej umowy w trybie natychmiastowym, z przyczyn leżących po stronie Kupujących*” (tak: § 9 ust. 1 *Przedwstępnej umowy sprzedaży*) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1350;

- 2) „Kupujący nieodwołalnie upoważniają Sprzedającego do sprawowania odpłatnego zarządu przedmiotową nieruchomości na warunkach odpłatności według stawek rynkowych w wysokości miesięcznej nie mniejszej niż 0,80 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, przez okres co najmniej 5 lat, licząc od daty uzyskania decyzji na użytkowanie budynków przy ul. Przewóz 9 oraz przy ul. Ks. Ignacego Stoszki 9” (tak: § 12 ust. 1 *Przedwstępnej umowy sprzedaży*) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 1389 oraz 1480;
 - 3) „Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sądy powszechne właściwe miejscowo dla siedziby Sprzedającego” (tak: § 14 ust. 2 *Przedwstępnej umowy sprzedaży*) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 922 oraz 1007;
- co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*.

Ustosunkowując się do postawionych zarzutów - pismem z dnia 24 lutego 2010 r. – Przedsiębiorca poinformował, że po dogłębnej analizie zapisów § 9 ust. 1, § 12 ust. 1 i § 14 ust. 2 wzorca umowy uznaje ich wadliwość. Przedsiębiorca wyjaśnił, że stosując przedmiotowe zapisy działał w nieświadomości, iż w ten sposób może naruszać zbiorowe interesy konsumentów. Jednak na skutek wszczęcia przez Prezesa Urzędu postępowania w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, postanowił zmienić zakwestionowane postanowienia, w sposób zapewniający pełną ochronę konsumentów. Dlatego też Przedsiębiorca zobowiązał się do wycofania z obrotu konsumenckiego wzorca umowy pod nazwą „*Przedwstępna umowa sprzedaży*” i przystąpienia do prac nad nowym wzorcem umowy. Jednocześnie Przedsiębiorca zadeklarował, że na opracowanie nowego wzorca umowy, uwzględniając konieczność skorzystania z profesjonalnej konsultacji i pomocy prawnej, potrzebuje około 3 miesięcy.

W dalszej części swojej odpowiedzi Przedsiębiorca podkreślił, że stosując postanowienia § 9 ust. 1, § 12 ust. 1 i § 14 ust. 2 wzorca umowy nie miał zamiaru naruszenia uprawnień konsumentów i przedstawił obszerny opis motywów, jakimi kierował się w czasie ich wprowadzania do obrotu konsumenckiego. Ponadto Przedsiębiorca poinformował, iż w praktyce wykonywania umów - opartych o ww. ich wzorzec - nigdy nie zastosował rozwiązań prawnych wynikających z zakwestionowanych zapisów § 9 ust. 1 i § 14 ust. 2, tj. nie doszło do rozwiązania umowy lub odmowy wydłużenia terminu zapłaty raty ceny zakupu, ani też żadnego sporu sądowego związanego z jej realizacją.

Niezależnie od powyższego Przedsiębiorca wyjaśnił, że wszystkie dotychczasowe umowy, zawarte w oparciu o wzorzec „*Przedwstępnej umowy sprzedaży*” zostały wykonane, to znaczy przestały obowiązywać na skutek podpisania umów przyrzeczonych.

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

Przedsiębiorca - Krakowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Krakowie jest wpisany do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000083872. Przedmiotem jego działalności gospodarczej, ujawnionej w Rejestrze, jest - pośród 8 innych rodzajów - również działalność deweloperska.

W ramach tej działalności Przedsiębiorca zawiera umowy przedwstępne i ostateczne sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych z indywidualnymi klientami oraz posługuje się stosownym wzorcem umownym, który reguluje wzajemne prawa i obowiązki Przedsiębiorcy oraz konsumentów, nabywających wybudowane przez niego lokale.

Analiza wskazanego wyżej wzorca umowy pod nazwą „Przedwstępna umowa sprzedaży” pozwoliła na postawienie Przedsiębiorcy zarzutu naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, poprzez zamieszczenie w nim postanowień, o następującej treści:

- 1) „Zwłoka w płatności rat ceny zakupu lub ich części powyżej 14 dni w stosunku do terminów określonych w § 7 powoduje rozwiązanie niniejszej umowy w trybie natychmiastowym, z przyczyn leżących po stronie Kupujących” (tak: § 9 ust. 1 wzorca umowy);
- 2) „Kupujący nieodwołalnie upoważniają Sprzedającego do sprawowania odpłatnego zarządu przedmiotową nieruchomości na warunkach odpłatności według stawek rynkowych w wysokości miesięcznej nie mniejszej niż 0,80 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, przez okres co najmniej 5 lat, licząc od daty uzyskania decyzji na użytkowanie budynków przy ul. Przewóz 9 oraz przy ul. Ks. Ignacego Stoszki 9” (tak: § 12 ust. 1 wzorca umowy);
- 3) „Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sądy powszechne właściwe miejscowo dla siedziby Sprzedającego” (tak: § 14 ust. 2 wzorca umowy).

W nawiązaniu do powyższego należy zauważyć, iż do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone zostały wpisane - na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. – postanowienia, o następującej treści:

Poz. 1350: „Towarzystwo może również odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Partycypant opóźni się powyżej 14 dni z wpłatą: a) którejkolwiek z rat określonych w par. 2 pkt. 3; b) dopłaty wynikającej z par. 2 pkt. 4; c) odsetek określonych w par. 2 pkt. 7” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 31 października 2007 r., sygn.: XVII Amc 90/07);

Poz. 1389: „Przez okres trzech lat od powstania Wspólnoty Mieszkaniowej, Edbud będzie sprawował odpłatnie funkcję Zarządcy i Administratora budynku we własnym zakresie lub zleci to osobie trzeciej. W tym okresie Nabywca ma obowiązek pokrywania wszelkich kosztów utrzymania lokalu i nieruchomości wspólnej, m.in. kosztów zarządu, administracji, ogrzewania, wywozu śmieci, wody, ścieków, energii elektrycznej, ochrony budynku i innych koniecznych opłat eksploatacyjnych, do czasu przyjęcia planu gospodarczego w wysokości średnich cen rynkowych dla Warszawy a następnie według planu gospodarczego z uwzględnieniem wynagrodzenia za zarządzanie ustalonego w umowie przeniesienia własności” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r., sygn.: XVII Amc 126/05);

Poz. 1480: „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” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20 maja 2008 r., sygn.: XVII Amc 107/07);

Poz. 922: „Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006 r., sygn.: XVII Amc 100/05);

Poz. 1007: „Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 23 listopada 2006 r., sygn.: XVII Amc 156/05).

Pismem z dnia 24 lutego 2010 r. Przedsiębiorca zobowiązał się do wycofania z obrotu konsumenckiego wzorca umowy pod nazwą „Przedwstępna umowa sprzedaży” i przystąpienia do prac nad nowym wzorcem umowy, którego postanowienia zagwarantują ochronę praw i interesów konsumentów. Jednocześnie Przedsiębiorca zadeklarował, że na opracowanie nowego wzorca umowy, uwzględniając konieczność skorzystania z profesjonalnej konsultacji i pomocy prawnej, potrzebuje około 3 miesięcy.

Mając powyższe ustalenia na uwadze Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Na wstępie należy stwierdzić, iż treść art. 1 ust. 1 powoływanej wyżej *ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. Nr 50, poz. 331, z późn. zm. – zwanej dalej „*ustawą o ochronie (...)*”) wyraźnie wskazuje, że jej przepisy mają zastosowanie wyłącznie do ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów, podejmowanej w interesie publicznym. Zatem warunkiem koniecznym do uruchomienia instrumentów określonych w tej ustawie jest zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorcy naruszają przepisy *ustawy o ochronie (...)* i jednocześnie stanowią zagrożenie dla interesu publicznego bądź też naruszają ten interes.

Niniejsze postępowanie dotyczy stosowanego przez Przedsiębiorcę wzorca umowy. Wzorec ten był stosowany przy zawieraniu umów z klientami Przedsiębiorcy – nabywającymi wybudowane przez niego lokale mieszkalne i przynależne do nich lokale użytkowe. Dotyczy on zatem obecnych i wszystkich potencjalnych kontrahentów Przedsiębiorcy, co oznacza, iż może mieć zastosowanie do nieokreślonego z góry kręgu adresatów. Stwierdzić zatem należy, że postępowanie poprzedzające wydanie niniejszej decyzji oraz zawarte w niej rozstrzygnięcie mają na celu ochronę interesu publicznego. Zdaniem Prezesa Urzędu, rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Krakowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Przepis art. 24 ust. 2 *ustawy o ochronie (...)*, przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów nakazuje rozumieć godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Stwierdzenie istnienia przedmiotowej praktyki wymaga zatem spełnienia dwóch przesłanek: bezprawności działania i naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. Powołany wyżej przepis *ustawy o ochronie (...)* zawiera w punktach 1 - 3 przykładowe wyliczenie praktyk, zakazanych przez ustawodawcę. Katalog ten precyzuje, że praktykami naruszającymi zbiorowe interesy konsumentów są w szczególności: stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego*, nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji oraz naruszenia szeroko ujmowanych praw konsumenta do informacji.

A zatem kolejne punkty art. 24 ust. 2 *ustawy o ochronie (...)* dookreślają klauzulę generalną wyrażoną na początku tego przepisu, poprzez egzemplifikację najczęściej występujących rodzajów praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Z kolei miarodajny dla potrzeb oceny niniejszej sprawy przepis art. 24 ust. 2 pkt 1 tej *ustawy* wprost uznaje za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów stosowanie postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone.

Jak już zasygnalizowano powyżej, aby możliwe było stwierdzenie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów niezbędne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek, tj.:

- działania przedsiębiorcy muszą nosić znamiona bezprawności,
- działania te muszą naruszać zbiorowe interesy konsumentów.

Przesłanka bezprawności

Pojęcie bezprawności nie jest pojęciem prawnie zdefiniowanym. Należy zatem przyjąć, zgodnie z literalnym jego brzmieniem, że „działanie bezprawne” to takie zachowanie, które jest 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 (dobrymi obyczajami). Chodzi tu mianowicie o sprzeczność z szeroko rozumianym porządkiem prawnym, jako całością. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tj. nie zależy od wystąpienia szkody, ani zamiaru po stronie przedsiębiorcy dopuszczającego się działań bezprawnych.

Podobnie Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej w skrócie „SOKiK”) zwrócił uwagę, iż przepisy *ustawy o ochronie (...)* nie definiują pojęcia bezprawności działań przedsiębiorcy. W wyroku z dnia 23 czerwca 2006 r. (sygn.: XVII Ama 32/05) SOKiK stwierdził, iż art. 23a ust. 1 *ustawy o ochronie (...)* z 15 grudnia 2000 r. – którego odpowiednikiem w *ustawie o ochronie (...)* z dnia 16 lutego 2007r. jest art. 24 ust. 2 – nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, lecz powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw, gdyż dopiero na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem. Niemniej jednak *ustawa o ochronie (...)* w jednym przypadku wprost identyfikuje działanie przedsiębiorcy jako bezprawne – mianowicie działanie polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru prowadzonego przez Prezesa Urzędu. Stanowisko takie SOKiK potwierdził również w innym wyroku z dnia 25 marca 2004 r. (sygn.: XVII Ama 51/03), wywodząc, że można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ *K.p.c.* Zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowy, zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych, stanowi wystarczającą przesłankę do stwierdzenia bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

Do stwierdzenia praktyki, określonej w art. 24 ust. 2 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)* konieczne jest wykazanie, iż przedsiębiorca stosuje we wzorcu umownym postanowienia, które zostały wpisane do prowadzonego przez Prezesa Urzędu rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Pokreślenia wymaga, że wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej. Kontroli abstrakcyjnej wzorca umowy jako takiego (art. 479³⁶ - 479⁴⁵ *K.p.c.*) dokonuje się niezależnie od tego, czy postanowienia wzorca były, czy też nie były zastosowane przy konkretnej umowie. Kontrola taka obejmuje klauzule pojedyncze lub zbiorowe (cały wzorzec lub jego fragment). Oceny postanowień w wypadku kontroli abstrakcyjnej dokonuje 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 postanowienia wzorca umowy do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych

za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa Urzędu, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 *K.p.c.* Konsekwencją prawną umieszczenia postanowienia umownego w ww. rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych, tj. stosowanych także przez innych przedsiębiorców. Prezes Urzędu może stwierdzić stosowanie przez przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, polegającej na posługiwaniu się postanowieniem wzorca umownego, które zostało wpisane do rejestru, bez względu na to, czy wpis dotyczy tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu jest prowadzone postępowanie, czy też nie. Podobnie Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 2 grudnia 2005 r. (sygn.: VI ACa 760/05) wskazał, że zgodnie z art. 23a ust. 2 *ustawy o ochronie (...)* z 15 grudnia 2000 r., praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest posługiwanie się postanowieniem wpisanym do rejestru w oderwaniu od zagadnienia, czy wpis do rejestru powstał w związku ze stosowaniem wzorca umowy przez ten podmiot, co do którego bada się stosowanie praktyki. Sąd wskazał też, że naruszenie interesów konsumentów może nastąpić w wyniku działań podmiotów, które stosują klauzule abuzywne wpisane do rejestru, podczas gdy wpis do rejestru związany jest z działaniami innych kontrahentów konsumentów. Analogicznie orzekł Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 29 września 2005 r. (sygn.: VI ACa 381/05), w którym powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z 19 grudnia 2003 r. (sygn.: III CZP 95/03), stwierdził, że wyrok uwzględniający powództwo przez uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazanie ich stosowania ma - zgodnie z art. 479⁴³ *K.p.c.* - od chwili wpisania do odpowiedniego rejestru, skutek także wobec osób trzecich. Z kolei zgodnie ze stanowiskiem SOKiK, wyrażonym w wyroku z dnia 25 maja 2005 r. (sygn.: XVII Ama 46/04), dla uznania, iż określona klauzula jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do rejestru klauzul niedozwolonych wystarczy stwierdzenie, że mieści się ona w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru i nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Czynnikiem przesądzającym o podobieństwie dwóch klauzul powinien być zatem zamiar, cel, jakiego ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame. Podobne stanowisko zajął także Sąd Najwyższy, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn.: 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 z art. 23a uokik (obecnie art. 24 – przyp. własny UOKiK] obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych, polegających na przedstawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a uokik znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27, a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)*”. Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej i stąd niedozwolone będą także takie postanowienia umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, których treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną ich wykładnię.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest wykazanie, że zakwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy wzorca umowy pod nazwą „*Przedwstępna umowa sprzedaży*”, stosowanego przez Przedsiębiorcę, są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami SOKiK, wymienionymi w niniejszej decyzji i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ K.p.c.

Podkreślenia wymaga na wstępie okoliczność, że wszystkie postanowienia wpisane do przedmiotowego rejestru, które zostały wskazane w sentencji niniejszej decyzji dotyczą problematyki budowy i sprzedaży lokali mieszkalnych, co oznacza, iż zachodzi tożsamość wykazywanych stosunków prawnych.

Odnosząc się do pierwszego z tych postanowień, tj. zapisu § 9 ust. 1 wzorca umowy, o treści: „*Zwłoka w płatności rat ceny zakupu lub ich części powyżej 14 dni w stosunku do terminów określonych w § 7 powoduje rozwiązanie niniejszej umowy w trybie natychmiastowym, z przyczyn leżących po stronie Kupujących*”, Prezesa Urzędu stanął na stanowisku, że jest ono tożsame z klauzulą niedozwoloną wpisaną pod pozycją 1350 rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

Tak bowiem wyrokiem z dnia 31 października 2007 r. (sygn.: XVII Amc 90/07) SOKiK ocenił, że zakazane jest postanowienie, zgodnie z którym: „*Towarzystwo może również odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Partycypant opóźni się powyżej 14 dni w wpłatach: a) którejkolwiek z rat określonych w par. 2 pkt. 3; b) dopłaty wynikającej z par. 2 pkt. 4; c) odsetek określonych w par. 2 pkt. 7*”.

Wydając przedmiotowy wyrok Sąd podzielił przedstawione w pozwie stanowisko Prezesa Urzędu, że w umowach o charakterze wzajemnym odstąpienie przez przedsiębiorcę od umowy, bez uprzedniego wezwania konsumenta do spełnienia świadczenia jest sprzeczne z art. 491 K.c, który stanowi, że jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni dodatkowy termin do wykonania, z zagrożeniem, że w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. Chociaż powyższy przepis posiada charakter dyspozytywny, to jednak jego treść jest powszechnie stosowana w obrocie gospodarczym i stanowi jeden z jego dobrych obyczajów, o którym mowa w art. 385¹ § 1 K.c. SOKiK uznał tego typu postanowienia za niedozwolone, niezależnie od charakteru działalności przedsiębiorcy. Jako przykład można podać klauzule z ww. rejestru, wpisane pod poz. 1028 (dotyczące wzorca umowy operatora / dostawcy internetu), czy z poz. 850 (dotyczące wzorca umowy szkoły prywatnej). W uzasadnieniu do innego z wyroków, odnoszącego się do postanowienia z poz. 956 rejestru, o treści: „*Bezskuteczny upływ terminu uiszczenia raty czesnego uznaje się za wyrażenie woli rezygnacji ze studiów, jeżeli zaległa rata nie została uiszczona w ciągu czternastu dni od dnia upływu terminu uiszczenia. Rezygnacja wywołuje skutek piętnastego dnia po upływie terminu uiszczenia raty*” (sygn.: XVII Amc 115/05), SOKiK stwierdził, co następuje: „*Postanowienia zakładające, iż brak raty opłaty za studia jest równoznaczne z rezygnacją ze studiów uznać należy za sprzeczne z art. 385¹ § 1 K.c. oraz art. 385³ pkt 9 K.c. jako nadmiernie rygorystyczne i uprawniające pozwaną do zastosowania wobec konsumenta wprost tak dotkliwej sankcji za nieuiszczenie opłaty w terminie jaką jest skreślenie z listy studentów, niepoprzedzone wezwaniem do zapłaty. Założenie, iż brak opłaty uznaje się za wyrażenie woli rezygnacji ze studiów oznacza przyznanie szkole uprawnienia do dokonywania wiążącej interpretacji umowy, poprzez przyjęcie, iż każde zaniechanie studenta w dokonaniu opłaty jest równoznaczne z wolą rezygnacji ze studiów*”.

Zakwestionowane postanowienie § 9 ust. 1 wzorca umowy przewiduje rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym, bez wezwania konsumenta do spełnienia świadczenia, w razie uchybienia terminu płatności rat ceny zakupu powyżej 14 dni. Tak więc, pomimo różnic w sformułowaniu treści, postanowienie to wywołuje te same skutki prawne, co przytoczone wyżej zapisy z rejestru niedozwolonych postanowień umownych, a zatem jest ono tożsamy z tymi klauzulami abuzywnymi.

Oceniając drugie z postanowień kwestionowanych w niniejszej decyzji, tj. zapis § 12 ust. 1 wzorca umowy, w brzmieniu: „*Kupujący nieodwołalnie upoważniają Sprzedającego do sprawowania odpłatnego zarządu przedmiotową nieruchomością na warunkach odpłatności według stawek rynkowych w wysokości miesięcznej nie mniejszej niż 0,80 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, przez okres co najmniej 5 lat, licząc od daty uzyskania decyzji na użytkowanie budynków przy ul. Przewóz 9 oraz przy ul. Ks. Ignacego Stoszki 9*”, Prezesa Urzędu uznał, że jest on tożsamy z klauzulami niedozwolonymi wpisanymi pod pozycjami 1389 oraz 1480 rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

Zacytowany powyżej zapis § 12 ust. 1 wzorca umowy oraz wskazane postanowienia wpisane do rejestru dotyczą narzucanie przez dewelopera nabywcom lokali mieszkalnych - członkom kształtującej się wspólnoty mieszkaniowej – osoby, która będzie pełnić funkcję zarządcy nieruchomości, przez okres wskazany przez dewelopera. W uzasadnieniu wyroku z dnia 5 grudnia 2008r. (sygn.: XVII Amc 126/05) SOKiK stwierdził, że zastrzeżenie przez dewelopera sobie lub wskazanemu podmiotowi zarządu nad nieruchomością, którą zbywa na rzecz konsumentów, jest niczym uzasadnionym uprawnieniem, a ponadto pozbawia nabywców przysługującego im prawa do swobodnego wyboru kontrahenta w zakresie administrowania nieruchomością. Jest to możliwe dzięki wykorzystaniu przewagi kontraktowej dewelopera istniejącej w chwili zawierania umowy. W kolejnym wyroku z dnia 20 maja 2008 r. (sygn.: XVII Amc 107/07) – dotyczącym wzorca umowy stosowanego przez Spółkę w okresie 2006 – 2007 - SOKiK zgodził się ze stanowiskiem Prezesa Urzędu, że takie zastrzeżenie stanowi naruszenie klauzuli generalnej, zawartej w treści przepisu art. 385¹ § 1 *K.c.*, albowiem pozbawia konsumenta swobody wyboru zarządcy i zmusza do korzystania z usług podmiotu wyznaczonego przez przedsiębiorcę, nawet w sytuacji, gdy wszyscy właściciele nie będą mieli zaufania co do rzetelności tak wyznaczonego przedsiębiorcy, bądź nie będą zadowoleni ze sposobu sprawowania przez niego zarządu. Takie zachowanie rażąco narusza interes konsumentów i zostało uznane za sprzeczne z dobrymi obyczajami.

W ocenie Prezesa Urzędu, kwestionowany przez niego zapis § 12 ust. 1 wzorca umowy oraz powoływane wyżej postanowienia, wpisane do rejestru pozycjami 1389 oraz 1480, winny zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień w nieuzasadniony i bezprawny sposób ogranicza wybór konsumentów w zakresie możliwości wskazywania zarządcy nieruchomości, w której znajdują się nabywane przez nich lokale mieszkalne. Ponadto, zarówno Przedsiębiorca, któremu został postawiony zarzut w przedmiotowym postępowaniu, jak i przedsiębiorcy, którzy stosowali we wzorcach umów postanowienia uznane za niedozwolone na mocy ww. wyroków SOKiK, prowadzą działalność gospodarczą w zakresie budowy i sprzedaży lokali mieszkalnych.

Przechodząc do analizy trzeciego i ostatniego z postanowień kwestionowanych w niniejszej decyzji, tj. zapisu § 14 ust. 2 wzorca umowy, zgodnie z którym: „*Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sądy powszechne właściwe miejscowo dla siedziby Sprzedającego*”, Prezesa Urzędu uznał, że jest on tożsamy z klauzulami niedozwolonymi wpisanymi pod pozycjami: 922 oraz 1007 rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

SOKiK w swoich licznych wyrokach uznawał za niedozwolone postanowienia zawierające klauzule prorogacyjne, stosowane w obrocie z konsumentami przez przedsiębiorców działających w różnych branżach gospodarki. I tak, w wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn.: XVII Amc 100/05) SOKiK uznał, iż kwestionowane przez niego postanowienie - wpisane następnie pod pozycją 922 rejestru - narusza art. 385¹ § 1 *K.c.*, gdyż wyłącza zasadę właściwości ogólnej i przemiennej sądu, a to może stanowić dodatkową dolegliwość dla kupującego, a także ograniczać realizację przysługujących mu uprawnień. Postanowienie uznane przez sąd za niedozwolone ustala wyłączną właściwość sądu do rozpoznania ewentualnych sporów z umowy na podstawie siedziby przedsiębiorcy. Postanowienie kwestionowane przez Prezesa Urzędu oraz postanowienia wpisane do rejestru, pod numerami 922 i 1007 winny zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień dotyczy wskazania sądu właściwego dla rozpoznania sporu wynikłego na gruncie umowy stosowanej na rynku usług deweloperskich i każde z nich ustala wyłączną właściwość sądu siedziby przedsiębiorcy. Stosowanie obu postanowień wpisanych do rejestru oraz postanowienia stosowanego przez Przedsiębiorcę wywołuje tożsame skutki, bowiem w przypadku powstania sporu na tle wykonywania umowy, postanowienia te bezprawnie narzucają konsumentom właściwość miejscową sądu i ograniczają ich prawa do wytoczenia powództwa, wynikające z przepisów *Kodeksu postępowania cywilnego*. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, właściwość miejscowa sądu można mieć charakter właściwości ogólnej, przemiennej i wyłącznej. Podstawowa zasada dotycząca właściwości ogólnej została wyrażona w art. 27 § 1 *K.p.c.*, zgodnie z którym, powództwo wytacza się przed sąd pierwszej instancji, w którego okręgu pozwany ma miejsce zamieszkania. W przypadku zatem, gdy powodem jest deweloper, to sądem właściwym będzie sąd, w którego okręgu konsument ma miejsce zamieszkania. A więc nie w każdym przypadku sądem właściwym będzie sąd siedziby Sprzedającego. Z kolei istota właściwości przemiennej polega na tym, że obok sądu właściwości ogólnej zostaje wskazany inny jeszcze sąd, przed który można wytoczyć powództwo. Wybór sądu należy w takich wypadkach do podmiotu wnoszącego pozew. W zakresie roszczeń wynikających z umów, przepisy *Kodeksu postępowania cywilnego* przewidują możliwość wytoczenia powództwa o ustalenie istnienia umowy, o jej wykonanie, rozwiązanie lub unieważnienie, jak też o odszkodowanie z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, przed sąd miejsca jej wykonania. Jednakże powód może, według swego uznania, wytoczyć powództwo bądź według przepisów o właściwości ogólnej, bądź przed sąd miejsca wykonania umowy (art. 31 *K.p.c.* w związku z art. 34 *K.p.c.*). Nie jest zatem dopuszczalne narzucenie właściwości przemiennej przez jedną ze stron stosunku prawnego z góry, a jedynie następczy jej wybór w chwili powstania roszczenia wynikającego z umowy. Przepis art. 46 *K.p.c.* przewiduje wprawdzie możliwość zawarcia tzw. umowy prorogacyjnej, stanowiąc, że strony mogą umówić się na piśmie o poddanie sądowi pierwszej instancji, który według ustawy nie jest miejscowo właściwy, sporu już wynikłego lub sporów mogących w przyszłości wyniknąć z oznaczonego stosunku prawnego. Sąd ten będzie wówczas wyłącznie właściwy, jeżeli strony nie postanowiły inaczej (tak: art. 46 § 1 zd. 1 i 2 *K.p.c.*). W świetle przytoczonego przepisu możliwe jest odejście od zasady właściwości ogólnej, jednakże tylko wtedy, gdy jest to przedmiotem indywidualnego uzgodnienia umownego. Wzorzec umowy stosowany przez Przedsiębiorcę - już z samej istoty wzorca umowy, wynikającej z art. 384 *K.c.* - jest ustalany wyłącznie przez jedną ze stron i nie może być traktowany jako uzgodniony przez strony indywidualnie, bowiem zawiera zbiór gotowych i opracowanych przez Przedsiębiorcę postanowień, na których brzmienie konsument nie ma wpływu. Sąd wskazany jako właściwy w ww. postanowieniu § 14 ust. 2 wzorca umowy, stosowanym przez Przedsiębiorcę, jest w istocie sądem wyłącznie właściwym, tzn. treść zapisu wzorca umowy wyłącza skuteczne stosowanie przepisów o właściwości ogólnej i przemiennej. Z uwagi na wskazane

wyżej przyczyny postanowienia wpisane do rejestru pod pozycjami 922 oraz 1007 zostały uznane za niedozwolone postanowienia umowne. Należy stwierdzić przy tym jednocześnie, iż zarówno Przedsiębiorca, któremu został postawiony zarzut w przedmiotowym postępowaniu, jak i przedsiębiorcy, którzy stosowali we własnych wzorcach umów postanowienia, uznane za niedozwolone na mocy wyroków SOKiK (pierwotni adresaci postanowień uznanych za niedozwolone) prowadzili działalność gospodarczą na rynku usług deweloperskich.

Uwzględniając wszystkie powyższe okoliczności, ustalenia i wnioski należy uznać, iż kwestionowane w niniejszej decyzji przez Prezesa Urzędu postanowienia § 9 ust. 1, § 12 ust. 1 i § 14 ust. 2 wzorca umowy, stosowanego przez Przedsiębiorcę, są tożsame z porównywanymi klauzulami uznanymi za niedozwolone. Dokonując powyższej oceny przedmiotowych klauzul, Prezes UOKiK uprawdopodobnił stosowanie przez Przedsiębiorcę postanowień umownych o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych przez SOKiK za niedozwolone postanowienia umowne i wpisanych do rejestru.

Przesłanka naruszenia zbiorowych interesów konsumentów

Ustawa o ochronie (...) nie definiuje pojęcia „zbiorowego interesu konsumentów”, stwierdzając jedynie w art. 24 ust. 3, iż nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. W świetle przepisu art. 1 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)* - który został powołany na wstępie uzasadnienia prawnego niniejszej decyzji - należy przyjąć, że ze zbiorowymi interesami konsumentów mamy do czynienia wówczas, gdy działania przedsiębiorcy są powszechne i mogą dotknąć każdego potencjalnego konsumenta, który zdecyduje się zostać kontrahentem przedsiębiorcy.

W orzecznictwie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów utrwalił się pogląd, iż naruszenie interesu publicznoprawnego ma miejsce wówczas, gdy skutkami działań sprzecznych z przepisami prawa antymonopolowego dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku, względnie, gdy działania te wywołują na rynku inne niekorzystne zjawiska (por.: wyrok Sądu Antymonopolowego – obecnie SOKiK - z dnia 24 stycznia 1991 r., sygn.: XVII Amr 8/90 oraz wyrok Sądu Antymonopolowego z dnia 4 lipca 2001 r., sygn.: XVII Ama 108/00).

Stanowisko to potwierdzone zostało również w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 września 2003 r. (sygn. akt: I CKN 504/01) stwierdził, że „*nie jest zasadne uznawanie, że postępowanie z tytułu naruszenia ustawy antymonopolowej można wszczynać tylko wtedy, gdy zagrożone są interesy wielu odbiorców, a nie jest to możliwe w sytuacji, gdy pokrzywdzonym jest tylko jeden konsument. Wydawane orzeczenie ma bowiem wymiar znacznie szerszy, pełni także funkcję prewencyjną, służy bowiem ochronie także nieograniczonej liczby potencjalnych konsumentów*”.

Stosowany przez Przedsiębiorcę wzorec umowy pod nazwą „*Przedwstępna umowa sprzedaży*” wykorzystywany jest przy nawiązywaniu stosunków prawnych z klientami, zainteresowanymi nabyciem wybudowanych przez niego lokali mieszkalnych lub użytkowych. Stroną takich umów mogli być zarówno dotychczasowi klienci Przedsiębiorcy, jak również wszyscy potencjalni jego klienci. Zatem krąg adresatów takiego wzorca umowy nie był z góry określony. Biorąc natomiast pod uwagę, że klienci Przedsiębiorcy nie mają wpływu na zapisy zawieranej z nimi przedwstępnej umowy sprzedaży, gdyż nie jest ona z nimi indywidualnie negocjowana, uznać należy, że wszelkie zawarte w niej bezprawne zapisy godzą w interesy ekonomiczne lub prawne konsumentów.

Mając powyższe na uwadze, Prezes Urzędu uznał, że zostały spełnione wszystkie przesłanki konieczne do zakwalifikowania działań Przedsiębiorcy jako praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)*.

Stosowanie do treści art. 28 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)*, po uprawdopodobnieniu w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów – m. in. na podstawie okoliczności sprawy - że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 *ustawy o ochronie (...)*, a także po przyjęciu zobowiązania przedsiębiorcy do zaniechania zarzucanych mu praktyk, jak również do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia wskazanym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

Analiza przedłożonych przez Przedsiębiorcę w trakcie niniejszego postępowania dokumentów i wyjaśnień wykazała, że Krakowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. zobowiązało się do zaniechania stosowania kwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień umownych, poprzez wycofania z obrotu konsumenckiego wzorca umowy pod nazwą „*Przedwstępna umowa sprzedaży*” i przystąpienia do prac nad nowym wzorcem umowy, którego postanowienia zagwarantują ochronę praw i interesów konsumentów. Zobowiązując się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia wskazanym przez Prezesa Urzędu naruszeniom, Przedsiębiorca zadeklarował, że na opracowanie nowego wzorca umowy, uwzględniając konieczność skorzystania z profesjonalnej konsultacji i pomocy prawnej, potrzebuje około 3 miesięcy.

W związku z powyższym – działając na podstawie art. 28 ust. 3 *ustawy o ochronie (...)* - Prezes Urzędu nałożył na Przedsiębiorcę obowiązek złożenia, w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, informacji dotyczącej realizacji zobowiązania, o którym mowa w punkcie I sentencji niniejszej decyzji, poprzez przedłożenie wzorca umowy pod nazwą „*Przedwstępna umowa sprzedaży*”.

Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności, ustalenia i wnioski oraz dowody na ich poparcie, Prezes Urzędu orzekł, jak w punkcie I i II sentencji decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)* 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 - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Krakowie.

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

Otrzymują:

1. Krakowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., ul. Nowohucka 51a, 30 - 728 Kraków,
2. RKR a/a.