



RGD.61-21/11/WW

Gdańsk, dnia 30 listopada 2011r.

DECYZJA NR RGD.24/2011

- I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2, w związku z art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zmianami), stosownie do art. 33 ust. 6 ww. ustawy i § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, **PO UPRAWDOPODOBNIENIU**, w toku postępowania wszczętego z urzędu, stosowania przez przedsiębiorcę: NEPTUN DEVELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów poprzez wykorzystywanie we wzorcu umownym pod nazwą: **PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NR Nd/P1 P2 P3 P4/DS/..... /2011** postanowień o treści:
- 1. Opóźnienie wpłaty określonej w ust. 3 a) o dłużej niż siedem dni upoważnia Sprzedającego do odstąpienia od umowy z winy Kupującej. W takim wypadku zadatek przepada na rzecz Sprzedającego - postanowienie zawarte w § 4 ust. 4 umowy;*
 - 2. Strony oświadczają, że ustalone w ust. 1 lit. a), b), c), d) i e) niniejszego paragrafu terminy mogą ulec zmianie w przypadku opóźnienia realizacji robót z przyczyn niezależnych od Sprzedającego - np.: klęski żywiołowe, niekorzystne decyzje organów administracji, na które Sprzedający nie miał wpływu bądź warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonanie robót zgodnie z warunkami technicznymi wykonania robót budowlanych, np. długotrwałe opady, mrozy poniżej -5°C, upały powyżej 27°C trwające powyżej 30 dni, itp. udokumentowane dokumentem Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej. W powyższym przypadku Sprzedający nie ponosi konsekwencji niedotrzymania terminów umownych realizacji inwestycji - postanowienie zawarte w § 5 ust. 2 umowy;*
 - 3. W sytuacjach określonych w lit. a), b) i c) ust. 3 niniejszego paragrafu Sprzedający zobowiązany jest zwrócić Kupującej wpłacone kwoty bez odsetek z potrąceniem kary umownej wysokości 10% wartości wpłaconych kwot niezwłocznie po sprzedaży lokalu innemu Nabywcy, nie później jed-*



nak niź w terminie 60 dni od dnia rozwiązania umowy - postanowienie zawarte w § 8 ust. 4 umowy;

które są tożsame z postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 296 ze zmianami) do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone,

oraz

PO ZOBOWIĄZANIU SIĘ przez przedsiębiorcę: NEPTUN DEVELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie do podjęcia działań zmierzających do zaniechania naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, poprzez:

- a) wykreślenie ze stosowanego wzorca umownego pod nazwą: **PRZEDWSTĘPNA UMOWY SPRZEDAŻY NR Nd/P1 P2 P3 P4/DS/..... /2011** postanowień § 4 ust. 4 oraz § 5 ust. 2,
- b) zastąpienie w tym wzorcu postanowienia § 8 ust. 4 postanowieniem zgodnym z obowiązującymi przepisami prawa,
- c) aneksowanie już zawartych i wykonywanych umów,

nakłada się na przedsiębiorcę obowiązek wykonania zobowiązań, o których mowa w punktach a) b) w **TERMINIE DWÓCH MIESIECY** od daty uprawomocnienia się decyzji.

- II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zmianami), stosownie do art. 33 ust. 6 ww. ustawy i § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887),

działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na przedsiębiorcę: NEPTUN DEVELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie obowiązek przedłożenia, w terminie **TRZECH MIESIECY OD DATY UPRAWOMOCNIENIA SIĘ DECYZJI**, informacji/dokumentów potwierdzających wykonanie zobowiązań, o których mowa w punkcie I decyzji, a to:

- a) wzorca umowy pod nazwą: **PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NR Nd/P1 P2 P3 P4/DS/..... /2011** dostosowanego do wymogów, o których mowa w pkt I.a i I.b,
- b) przykładowych aneksów umów zawartych z konsumentami.

UZASADNIENIE

W roku 2011 Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej Prezesem Urzędu) przeprowadził postępowanie wyjaśniające (sygn. RGD.405-32/11/WW) mające na celu ustalenie, czy we wzorcach umownych, wykorzystywanych w obrocie konsumenckim przez przedsiębiorców realizujących inwestycje z zakresu budownictwa mieszkaniowego, na terenie woj. zachodniopomorskiego, sto-



sowane są postanowienia, których treści można uznać za tożsame z postanowieniami wzorców umownych, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o których mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego (zwanego dalej Rejestrem).

W toku badania otrzymanych wzorców Prezes Urzędu ustalił, iż przedsiębiorca: NEPTUN DEVELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie (zwany dalej NEPTUN DEVELOPER lub zamiennie przedsiębiorcą, Spółką), we wzorcu umownym pod nazwą: **PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NR Nd/P1 P2 P3 P4/DS/..... /2011** (zwanego dalej umową przedwstępną lub zamiennie umową) stosuje postanowienia, których treści można uznać za tożsame z postanowieniami wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru.

Mając to na uwadze, postanowieniem nr 190 z dnia 19 lipca 2011r., Prezes Urzędu wszczął postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez przedsiębiorcę: NEPTUN DEVELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, zdefiniowanej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zmianami) [zwanej dalej także ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów lub zamiennie ustawą], polegającej na umieszczeniu we wzorcu umownym pod nazwą: **PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NR Nd/P1 P2 P3 P4/DS/..... /2011** postanowień, o treści:

1. *Opóźnienie wpłaty określonej w ust. 3 a) o dłużej niż siedem dni upoważnia Sprzedającego do odstąpienia od umowy z winy Kupującej. W takim wypadku zadatek przepada na rzecz Sprzedającego - postanowienie zawarte w § 4 ust. 4 umowy;*

2. *Strony oświadczają, że ustalone w ust. 1 lit. a), b), c), d) i e) niniejszego paragrafu terminy mogą ulec zmianie w przypadku opóźnienia realizacji robót z przyczyn niezależnych od Sprzedającego - np.: klęski żywiołowe, niekorzystne decyzje organów administracji, na które Sprzedający nie miał wpływu bądź warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonanie robót zgodnie z warunkami technicznymi wykonania robót budowlanych, np. długotrwałe opady, mrozy poniżej -5°C, upały powyżej 27°C trwające powyżej 30 dni, itp. udokumentowane dokumentem Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej. W powyższym przypadku Sprzedający nie ponosi konsekwencji niedotrzymania terminów umownych realizacji inwestycji - postanowienie zawarte w § 5 ust. 2 umowy;*

3. *W sytuacjach określonych w lit. a), b) i c) ust. 3 niniejszego paragrafu Sprzedający zobowiązany jest zwrócić Kupującej wpłacone kwoty bez odsetek z potrąceniem kary umownej wysokości 10% wartości wpłaconych kwot niezwłocznie po sprzedaży lokalu innemu Nabywcy, nie później jednak niż w terminie 60 dni od dnia rozwiązania umowy - postanowienie zawarte w § 8 ust. 4 umowy;*

które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o których stanowi art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego.

Odnosząc się do zarzutów postawionych w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, przedsiębiorca zobowiązał się do *zaprzestania stosowania zakwestionowanych zapisów w umowach z konsumentami poprzez ich usunięcie (dotyczy § 4 ust. 4 oraz § 5 ust. 2) i zmianę dotyczy § 8 ust. 4) [...].*



W przypadku umów już zawartych, zostaną sporządzone aneksy uwzględniające wytyczne zawarte w wezwaniu.

Przedsiębiorca przekazał projekt nowego wzorca umownego pn. **PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NR Nd/P1 P2 P3 P4/DS/..... /2011**, który potwierdza okoliczność usunięcia dwóch postanowień i zmianę jednego, zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu.

PREZES URZĘDU USTALIŁ NASTĘPUJĄCY STAN FAKTYCZNY.

W toku prowadzonego postępowania Prezes Urzędu ustalił, iż przedsiębiorca: NEPTUN DEVELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie została zarejestrowana w KRS 29 marca 2001r. pod nr 0000005053.

W zakresie działania przedsiębiorcy jest m.in.:

- przygotowanie terenu pod budowę,
- wznoszenie kompletnych obiektów budowlanych lub ich części; inżynieria lądowa i wodna,
- wykonywanie instalacji budowlanych,
- wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

W kontaktach z klientami przedsiębiorca posługuje się projektami umów, które następnie - jeżeli konsumenci zdecydują się skorzystać z jego oferty - są podpisywane.

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

Stosowany przez przedsiębiorcę projekt wzorca umownego, tj. **PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NR Nd/P1 P2 P3 P4/DS/..... /2011**, zawiera następujące postanowienia umowne:

1. Opóźnienie wpłaty określonej w ust. 3 a) o dłużej niż siedem dni upoważnia Sprzedającego do odstąpienia od umowy z winy Kupującej. W takim wypadku zadatek przepada na rzecz Sprzedającego - postanowienie zawarte w § 4 ust. 4 umowy;

2. Strony oświadczają, że ustalone w ust. 1 lit. a), b), c), d) i e) niniejszego paragrafu terminy mogą ulec zmianie w przypadku opóźnienia realizacji robót z przyczyn niezależnych od Sprzedającego - np.: klęski żywiołowe, niekorzystne decyzje organów administracji, na które Sprzedający nie miał wpływu bądź warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonanie robót zgodnie z warunkami technicznymi wykonania robót budowlanych, np. długotrwałe opady, mrozy poniżej -5°C, upały powyżej 27°C trwające powyżej 30 dni, itp. udokumentowane dokumentem Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej. W powyższym przypadku Sprzedający nie ponosi konsekwencji niedotrzymania terminów umownych realizacji inwestycji - postanowienie zawarte w § 5 ust. 2 umowy;

3. W sytuacjach określonych w lit. a), b) i c) ust. 3 niniejszego paragrafu Sprzedający zobowiązany jest zwrócić Kupującej wpłacone kwoty bez odsetek z potrące-



niem kary umownej wysokości 10% wartości wpłaconych kwot niezwłocznie po sprzedaży lokalu innemu Nabywcy, nie później jednak niż w terminie 60 dni od dnia rozwiązania umowy - postanowienie zawarte w § 8 ust. 4 umowy.

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

POD NR 1350, o treści: *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.*

POD NR 1471, o treści: *Activ Investment może odstąpić ze skutkiem natychmiastowym, bez wyznaczania dodatkowego terminu i bez odrębnego wezwania do zapłaty, od niniejszej Umowy i tym samym nie przystąpić do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego w przypadku, gdy Kupujący opóźni się: a) powyżej 30 (trzydziestu) dni z wpłatą którejkolwiek z rat z określonych w par. 2 ust. 3 b), c), d), e), f), g) lub; b) powyżej 30 (trzydziestu) dni z wpłatą odsetek określonych w par. 2 ust. 9,*

POD NR 1542, o treści: *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.

POD NR 921, o treści: *Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji, wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności siły wyższej, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu. Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności: a. siły wyższej, b. działań organów administracyjnych, c. działań nabywcy, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu,*

POD NR 1382, o treści: *Termin, o którym mowa w ust. 1 może ulec przesunięciu tylko na skutek okoliczności zewnętrznych, na które Edbud, pomimo zachowania należytej staranności nie ma wpływu, a w szczególności: siły wyższej, działań organów administracji samorządowej i państwowej oraz podmiotów, od których zależy możliwość prowadzenia robót budowlanych, a w szczególności dostawców mediów i*



urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z EDBUD-em stosownymi porozumieniami lub umowami, warunków atmosferycznych, które uniemożliwiają wykonanie robót budowlanych, wystąpienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych konieczności wykonania dodatkowych robót, potwierdzonych wpisem do dziennika budowy, których w chwili podpisywania niniejszej umowy nie można było przewidzieć,

POD NR 1395, o treści: Termin określony w ust. 1 może ulec przesunięciu z przyczyn niezależnych od Inwestora tj. siły wyższej lub zmiany prawa budowlanego,

POD NR 1, o treści: W przypadku odstąpienia od umowy przez kupującego, sprzedający zwróci mu sumę dokonanych przedpłat, bez rewaloryzacji i oprocentowania, pomniejszoną o 5% wartości mieszkania oraz kwoty robót dodatkowych i zamiennych.

POD NR 1270, o treści: Zwrot nastąpi, po pomniejszeniu łącznej kwoty nominalnej uiszczonych rat o kwotę kary umownej w wysokości 10% ceny lokalu oraz inne kwoty należne inwestorowi w myśl postanowień niniejszej umowy w związku z wykonaniem przez niego prawa odstąpienia w trybie ust 1.

MAJĄC NA UWADZE ZEBRANY MATERIAŁ DOWODOWY, PREZES URZĘDU ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE.

Możliwość rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów uzależniona jest od uprzedniego stwierdzenia, czy zagrożony został w niej interes publicznoprawny.

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

- 1) przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną - wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą.
- 2) za przedsiębiorców uznaje się także wspólników spółki cywilnej w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej.

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



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

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

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

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

Zakaz stosowania postanowień wpisanych do Rejestru dotyczy nie tylko tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, lecz również innych przedsiębiorców. Art. 479⁴³ K.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie, tj. innych przedsiębiorców. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania wzorca umowy do Rejestru, prowadzonego przez Prezesa Urzędu. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w Rejestrze jest to, że postużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego.

Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Powyższe stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06) stwierdził, iż *... stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)*. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że *(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a u.o.k.ik. obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przeciw tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a u.o.k.ik. znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)*.



Nie jest zatem konieczna dokładna oraz literalna identyczność klauzuli wpisanej do Rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Stąd też niedozwolone będą również postanowienia umów, mieszczące się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści tak samo godzi w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do Rejestru.

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

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane w niniejszym postępowaniu, zapisy stosowanego wzorca umownego: **PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NR Nd/P1 P2 P3 P4/DS/..... /2011** stosowane przez NEPTUN DEVELOPER są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanymi do Rejestru, co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

PO PIERWSZE, postanowienie zawarte w § 4 ust. 4 umowy, o treści: *Opóźnienie wpłaty określonej w ust. 3 a) o dłużej niż siedem dni upoważnia Sprzedającego do odstąpienia od umowy z winy Kupującej. W takim wypadku zadatek przepada na rzecz Sprzedającego* - uznać należy za tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru pod numerem 1350, o treści: *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; klauzulą wpisaną do Rejestru w pozycji 1471, uznanej wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienie umowne (sygn. akt XVII AmC 107/07) o treści: *Activ Investment może odstąpić ze skutkiem natychmiastowym, bez wyznaczenia dodatkowego terminu i bez odrębnego wezwania do zapłaty, od niniejszej Umowy i tym samym nie przystąpić do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego w przypadku, gdy Kupujący opóźni się: a) powyżej 30 (trzydziestu) dni z wpłatą którejkolwiek z rat z określonych w par. 2 ust. 3 b), c), d), e), f), g) lub; b) powyżej 30 (trzydziestu) dni z wpłatą odsetek określonych w par. 2 ust. 9, czy klauzulą wpisaną do Rejestru w pozycji 1542, o treści: 1. Sprzedający ma prawo odstąpienia od tej umowy w przypadku opóźnienia przez Kupującego w zapłacie choćby jednej raty o 14 dni, po uprzednim wystaniu 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.**

Kwestionowane postanowienie umowne oraz wskazane postanowienia wpisane do Rejestru dotyczą rozliczenia pomiędzy developerem a konsumentem w przypadku



odstąpienia od umowy przez developera z przyczyn leżących po stronie konsumenta. Tego rodzaju klauzule były szczegółowo i wielokierunkowo analizowane przez SOKiK, który w wielu przypadkach uznał takie postanowienia za niedozwolone z tego powodu, że wypełniają dyspozycję art. 385¹ § 1 k.c., bowiem nie są uzgodnione indywidualnie z konsumentami i w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami kształtują ich prawa i obowiązki, rażąco naruszając przy tym ich interesy.

Jak słusznie orzekł Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 22 listopada 2005 r. (sygn. akt: VI ACa 177/2005) - *przez pojęcie „dobrych obyczajów” należy rozumieć również obowiązek uwzględnienia przez podmiot profesjonalnie zajmujący się świadczeniem określonych usług w ramach zawieranych umów, przepisów prawa dotyczących tego rodzaju umów w tym znaczeniu, że proponowane warunki realizacji świadczenia nie są mniej korzystne niż rozwiązania wynikające z tych przepisów, nawet jeżeli nie są to przepisy bezwzględnie obowiązujące. W cytowanym wyroku Sąd ten podkreślił również, że pojęcie interesów konsumenta należy interpretować szeroko, nie zawężając ich tylko do kwestii interesu ekonomicznego, lecz rozważając to pojęcie również w aspekcie utrudnień i komplikacji, jak i dezorganizacji życia oraz konieczności podjęcia odrębnego postępowania dla dochodzenia roszczeń.*

W ocenie Prezesa Urzędu, niewątpliwie **PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY NR Nd/P1 P2 P3 P4/DS/..... /2011** - pomimo, iż nie należy do kategorii kodeksowych umów nazwanych - jest umową wzajemną, do której stosuje się przepisy kodeksu cywilnego dotyczące zobowiązań, w tym regulujące skutki niewykonania zobowiązań. W świetle art. 491 § 1 k.c. - dotyczącego umów wzajemnych - jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu ciążącego na niej zobowiązania, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni dodatkowy termin do wykonania, z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. Ewentualnie może również bądź bez wyznaczenia terminu dodatkowego, bądź też po jego bezskutecznym upływie żądać wykonania zobowiązania i naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki. Konsument, zawierając umowę, oczekuje od profesjonalisty, aby postępował on zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz dobrymi obyczajami i zwyczajami handlowymi, które stanowią dla niego gwarancję pewności i stabilności warunków kontraktu.

Uzasadniając wyrok z dnia z dnia 12 listopada 2007r. odnośnie postanowienia umownego wpisanego do Rejestru pod nr 1542, SOKiK uznał m.in., iż *jest ono sprzeczne z art. 385³ pkt 16 k.c. a zatem powództwo w tej części również zasługuje na uwzględnienie.*

Ponadto Sąd wskazał, że *Należy wskazać, że abstrakcyjna formuła badania postanowienia wzorca zakłada jego analizę w oderwaniu od konkretnych okoliczności faktycznych a zatem, w tym przypadku, w oparciu o to czy przedmiotowe postanowienie nakłada wyłącznie na konsumenta obowiązek zapłaty ustalonej sumy na wypadek rezygnacji z zawarcia lub wykonania umowy. W ocenie Sądu przesłanka ta została spełniona jako że wzorzec przewiduje możliwość odstąpienia przez sprzedającego od umowy po potrąceniu zadatku podczas gdy odstąpienie od umowy przez konsumenta nie powoduje powstania analogicznego roszczenia po jego stronie. Zgodzić się zatem należy z argumentem strony powodowej, iż w takim stanie rzeczy konsument może jedynie stracić a pozwany jedynie zyskać. W ocenie Sądu zapis taki powoduje rażąco nierówność stron i niesymetryczność łączącego je stosunku zobowiązaniowego.*



W tym stanie rzeczy postanowienie wzorca umowy stosowanego przez NEPTUN DEVELOPER, zgodnie z którym: *Opóźnienie wpłaty określonej w ust. 3 a) o dłużej niż siedem dni upoważnia Sprzedającego do odstąpienia od umowy z winy Kupującej. W takim wypadku zadatek przepada na rzecz Sprzedającego* - postanowienie zawarte w § 4 ust. 4 umowy, należy - pomimo odmienności wynikającej z różnic w użytych sformułowaniach i zwrotach - uznać za tożsame z przywołanymi postanowieniami wpisanymi do Rejestru pod numerami: 1350, 1471 i 1542.

PO DRUGIE, postanowienie zawarte w § 5 ust. 2 umowy o treści: *Strony oświadczają, że ustalone w ust. 1 lit. a), b), c), d) i e) niniejszego paragrafu terminy mogą ulec zmianie w przypadku opóźnienia realizacji robót z przyczyn niezależnych od Sprzedającego - np.: klęski żywiołowe, niekorzystne decyzje organów administracji, na które Sprzedający nie miał wpływu bądź warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonanie robót zgodnie z warunkami technicznymi wykonania robót budowlanych, np. długotrwałe opady, mrozy poniżej -5°C, upały powyżej 27°C trwające powyżej 30 dni, itp. udokumentowane dokumentem Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej. W powyższym przypadku Sprzedający nie ponosi konsekwencji niedotrzymania terminów umownych realizacji inwestycji, może być uznane za tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru pod nr 921 na podstawie orzeczenia SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006r., sygn. akt XVII AmC 100/05, o treści: Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji, wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności siły wyższej, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu. Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności: a. siły wyższej, b. działań organów administracyjnych, c. działań nabywcy, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu i z klauzulą wpisaną do Rejestru na podstawie wyroku SOKiK z dnia 5 grudnia 2006r., sygn. akt XVII AmC126/05, pod nr 1382, o treści: Termin, o którym mowa w ust. 1 może ulec przesunięciu tylko na skutek okoliczności zewnętrznych, na które Edbud, pomimo zachowania należytej staranności nie ma wpływu, a w szczególności: siły wyższej, działań organów administracji samorządowej i państwowej oraz podmiotów, od których zależy możliwość prowadzenia robót budowlanych, a w szczególności dostawców mediów i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z EDBUD-em stosownymi porozumieniami lub umowami, warunków atmosferycznych, które uniemożliwiają wykonanie robót budowlanych, wystąpienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych konieczności wykonania dodatkowych robót, potwierdzonych wpisem do dziennika budowy, których w chwili podpisywania niniejszej umowy nie można było przewidzieć, czy z klauzulą wpisaną do Rejestru na podstawie orzeczenia SOKiK z dnia 28 grudnia 2007r., sygn. akt XVII AmC 98/07, pod poz. 1395, o treści: Termin określony w ust. 1 może ulec przesunięciu z przyczyn niezależnych od Inwestora tj. siły wyższej lub zmiany prawa budowlanego.*

W uzasadnieniu wyroku z dnia 17 sierpnia 2006r. (sygn. akt XVII AmC 100/05), będącego podstawą wpisu do Rejestru klauzuli pod poz. 921, SOKiK stwierdził m.in., *Z treści tego postanowienia nie wynika jednoznacznie z jakich przyczyn Fronton uprawniony jest do zmiany terminu realizacji inwestycji, w związku z czym konsument nie ma możliwości uzyskania pełnej wiedzy odnośnie swoich praw i obowiąz-*



ków wynikających z zawartej umowy, co niewątpliwie narusza jego interesy i jest sprzeczne z dobrymi obyczajami.

Natomiast w uzasadnieniu orzeczenia z 5 grudnia 2006r., sygn. akt XVII AmC 126/05, Sąd odnośnie postanowienia wpisanego do Rejestru pod poz. 1382, uznał m.in., że *termin realizacji budowy i przekazanie klientowi lokalu mieszkalnego do rozpoczęcia prac wykończeniowych jest jednym z istotnych postanowień umowy deweloperskiej. Opóźnienie w tym zakresie może spowodować po stronie klienta dodatkowe koszty objawiające się m.in. w konieczności zapewnienia mieszkania z uwagi na przedłużający się termin zakończenia inwestycji. W związku z tym dopuszczalne jest jedynie określenie zamkniętego katalogu przesłanek, umożliwiających przesunięcie terminu zakończenia realizacji inwestycji, które mogą znaleźć zastosowanie w przypadku zajścia wyjątkowych okoliczności. Odmienne uregulowanie tej kwestii stanowi naruszenie art. art. 385³ pkt 2 kc, gdyż wyłącza wobec konsumenta odpowiedzialność pozwanego za nieterminowe wykonanie zobowiązania. Otwarty katalog przesłanek pozwalających na opóźnienie terminu zakończenia inwestycji powoduje, że cały ciężar ryzyka inwestycyjnego przerzucony został na konsumenta, co w ocenie Sądu jest niedopuszczalne.*

Wyrokiem wydanym w dniu 28 grudnia 2007r., (sygn. akt. XVII AmC 98/07) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne zapis o treści: *Termin określony w ust. 1 może ulec przesunięciu z przyczyn niezależnych od Inwestora tj. siły wyższej lub zmiany prawa budowlanego*, wpisany następnie do Rejestru pod poz. 1395.

Oceniając ten zapis Sąd podzielił stanowisko Prezesa Urzędu, że *zapis ten spełnia przesłanki niedozwolonego postanowienia umownego z art. 385³ pkt 2 k.c., bowiem zmierza do wyłączenia odpowiedzialności względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Zmiana przepisów prawa budowlanego jest okolicznością niezależną od kontrahenta, jednak słusznie podnosi powód, że nie każda zmiana przepisów musi mieć wpływ na przebieg procesu budowy.*

Tymczasem sformułowanie postanowienia tego nie precyzuje. Takie brzmienie przepisu sugeruje konsumentowi, że każda zmiana przepisów prawa budowlanego jest samoistną okolicznością usprawiedliwiającą nie dochowanie przez pozwaną terminu wykonania umowy, a w związku z tym wyłączającą jej odpowiedzialność z tytułu niewykonania umowy.

Zapis ten nie jest więc wyrazem rzetelnego i uczciwego traktowania konsumenta jako partnera umowy, który winien być w sposób zrozumiały i przejrzysty poinformowany o przysługujących mu uprawnieniach.

Porównanie postanowienia kwestionowanego przez Prezesa Urzędu i tych, które zostały wpisane do Rejestru pod pozycjami: 921, 1382 i 1395, pozwala na stwierdzenie, iż niezależnie od różnic w zakresie użytych wyrazów i sformułowań, ma ono dla kontrahenta dewelopera konsekwencje analogiczne, skutkuje bowiem przyznaniem sobie przez NEPTUN DEVELOPER prawa do jednostronnej zmiany treści zawieranej umowy w zakresie terminu przekazania *Kupującemu* przedmiotu tej umowy.

Dodatkowo wskazać należy, iż przesłanki wyłączenia tej odpowiedzialności w kwestionowanym przez Prezesa Urzędu wzorcu umowy, podobnie jak te w wymienionych powyżej postanowieniach umownych uznanych za niedozwolone są jednakowo nieprecyzyjne i niedookreślone, umożliwiając uchylene się przedsiębiorcy od odpowiedzialności wobec swojego kontrahenta, także wówczas, gdy spóźnienie w wykonaniu umowy jest przez niego zawinione. Podkreślić należy, iż porównywane



klauzule mówią jedynie bardzo ogólnie o przyczynach wydłużenia terminu wykonania umowy, a wskazane w postanowieniu wyliczenie takich okoliczności jest otwarte i ma jedynie przykładowy charakter, o czym świadczy użyty skrót *itp.* Ponadto kwestionowane klauzule w istocie wyłączają odpowiedzialność przedsiębiorcy względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Dotyczy to sytuacji, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy następuje wprawdzie z przyczyn niezależnych, ale zawinionych przez pozwanego (np. wstrzymanie realizacji inwestycji przez organ nadzoru budowlanego na skutek uchyleń wykonawcy, opóźnienie wydania zezwolenia na budowę z przyczyn zawinionych przez wnioskodawcę, błędów projektu sporządzonego przez osoby trzecie, konieczność przerwania robót na skutek mrozów z powodu nieosiągnięcia planowanego stadium realizacji itp.).

Tak, więc przeprowadzone porównanie postanowień wzorców umownych stosowanych przez Spółkę z wymienionymi wyżej klauzulami, uznanymi wcześniej przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone i wpisane do Rejestru, jednoznacznie wskazuje na tożsamość treści porównywanych postanowień, której nie naruszają różnice w zakresie użytych sformułowań i wyrazów.

PO TRZECIE, postanowienie zawarte w § 8 ust. 4 umowy o treści: *W sytuacjach określonych w lit. a), b) i c) ust. 3 niniejszego paragrafu Sprzedający zobowiązany jest zwrócić Kupującej wpłacone kwoty bez odsetek z potrąceniem kary umownej wysokości 10% wartości wpłaconych kwot niezwłocznie po sprzedaży lokalu innemu Nabywcy, nie później jednak niż w terminie 60 dni od dnia rozwiązania umowy, może być uznane za tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru pod nr 1 na podstawie orzeczenia SOKiK z dnia 11 marca 2002r., sygn. akt XVII AmC 30/01, o treści: *W przypadku odstąpienia od umowy przez kupującego, sprzedający zwróci mu sumę dokonanych przedpłat, bez rewaloryzacji i oprocentowania, pomniejszoną o 5% wartości mieszkania oraz kwoty robót dodatkowych i zamiennych i z klauzulą wpisaną do Rejestru na podstawie wyroku SOKiK z dnia 19 października 2006r., sygn. akt XVII AmC 114/05, pod nr 1270, o treści: *Zwrot nastąpi, po pomniejszeniu łącznej kwoty nominalnej uiszczonych rat o kwotę kary umownej w wysokości 10% ceny lokalu oraz inne kwoty należne inwestorowi w myśl postanowień niniejszej umowy w związku z wykonaniem przez niego prawa odstąpienia w trybie ust 1.***

W uzasadnieniu wyroku z dnia 19 października 2006r. (sygn. akt XVII AmC 114/05), będącego podstawą wpisu do Rejestru klauzuli pod poz. 1270, SOKiK stwierdził m.in., że *pozwaną przysługuje prawo odstąpienia od umowy tj. gdy konsument opóźnia się z płatnościami co najmniej 30 dni, czyli kiedy konsument nie spełnia pieniężnego (ceny za lokal).*

W takim przypadku § 10 ust. 2 wzorca umowy daje uprawnienie pozwaną do pomniejszenia łącznej kwoty wpłaconej na lokal o karę umowną w wysokości 10% ceny lokalu.

Kara umowna w świetle postanowienia § 10 została zastrzeżona z powodu niewykonania przez konsumenta zobowiązania w zakresie płatności ceny za lokal czyli z powodu niewykonania świadczenia pieniężnego. Kc nie przewiduje kary umownej za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania pieniężnego.

Wysokość tej zastrzeżonej kary (10% ceny lokalu) jest też rażąco wygórowana [...]. Zawierając umowę każda ze stron ma prawo oczekiwać, że relacja wzajemnych praw i obowiązków będzie porównywalna. W niniejszej sprawie nastąpiło naruszenie usprawiedliwionego zaufania konsumenta przez pozwaną, która ukształtowała zakwestionowane postanowienie § 10 ust. 2 zdanie 2 umowy w taki sposób, że in-



teresy i prawa zostały uwzględnione tylko pozwanej a nie konsumenta. Pozwana działa zatem nieuczciwie, niezgodnie z dobrymi obyczajami godząc w sposób odczuwalny przez konsumenta w równowagę stosunku prawnego.

W ocenie Prezesa Urzędu wyniki analizy porównawczej kwestionowanego postanowienia umownego stosowanego przez przedsiębiorcę z klauzulami wpisanymi do Rejestru pod poz. 1 i 1270 wskazują na podobieństwo treści i identyczność skutków ich stosowania, czego nie zmieniają odmienności w zakresie użytych sformułowań i wyrazów.

Reasumując za wykazane i udowodnione uznać należy, iż kwestionowane postanowienia, zawarte we wzorcu **UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ** mieszczą się w hipotezach wymienionych klauzul wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone - treść § 4 ust. 4 w klauzulach z poz. 1350, 1471 i 1542 treść § 5 ust. 2 w klauzulach: 921, 1382 i 1395, treść § 8 ust. 4 w klauzulach 1 i 1270 przez co uprawdopodobniają wystąpienie drugiej z przesłanek niezbędnych do stwierdzenia naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

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

W tym stanie rzeczy stwierdza się, iż wszystkie, wskazane wcześniej, przesłanki wynikające z art. 24 ustawy antymonopolowej, zostały uprawdopodobnione.

Stosownie do art. 28 ust. 1 ww. ustawy, jeżeli w toku postępowania w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione - na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1 tejże ustawy, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania - że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 również tejże ustawy, 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, a stosownie do art. 28 ust. 2 ww. ustawy - może też określić termin ich wykonania.

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

Wobec tego, że naruszenie przez **NEPTUN DEVELOPER** zakazu wynikającego z art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zostało w postępowaniu uprawdopodobnione oraz wobec tego, że skarżony przedsiębiorca zobowiązał się do podjęcia działań, które w sposób wystarczający zmierzają do usunięcia tego naruszenia (zmiana, w możliwym i niezbędnym zakresie, treści umów już zawartych, poprzez propozycję podpisania aneksów, oraz stosowanie w obrocie wzorca niezawierającego kwestionowanych postanowień), Prezes Urzędu stwierdza,



iż zaistniały niezbędne przesłanki do wydania decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy i orzeka, jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

Równocześnie, biorąc pod uwagę powyższą konstatację, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę, w oparciu o art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, obowiązek przekazania informacji dotyczącej wykonania podjętych zobowiązań w TERMINIE DWÓCH MIESIĘCY od daty uprawomocnienia się decyzji, I ORZEKA, JAK W PUNKCIE II SENTENCJI NINIEJSZEJ DECYZJI.

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

Z up. Prezesa UOKiK
Dyrektor Delegatury
Roman Jarząbek

