



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

DELEGATURA w ŁODZI

ul. Piotrkowska 120

90-006 Łódź

Tel. (0-42) 636-36-89, Fax (0-42) 636-07-12

E-mail: lodz@uokik.gov.pl

RŁO-61-46/07/MD

Łódź, dnia 25 kwietnia 2008 r.

DECYZJA Nr RŁO 13/2008

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm. Dz. U. z 2007 r. Nr 99, poz. 660, Dz. U. z 2007 r. Nr 171, poz. 1206) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 134 poz. 939), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów wszczętego z urzędu przeciwko **Prywatnej Korporacji Mieszaniowej sp. z o.o., ul. Orzycka 27, 02-695 Warszawa**

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

po uprawdopodobnieniu stosowania przez tego przedsiębiorcę **praktyki naruszającej 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, polegającej 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 poprzez:

1. stosowanie w następujących wzorcach umów pn.: „*PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY*”, „*UMOWA O WYBUDOWANIE BUDYNKU, PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY*”, „*PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY*” postanowienia umownego o treści:

„(...) *Przesyłka zwrócona nadawcy, z adnotacją poczty o dokonany awizo i jej nie podjęciu przez adresata ma skutek doręczenia.*”

2. stosowanie w następujących wzorcach umów pn.: „*PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY*”, „*UMOWA O WYBUDOWANIE BUDYNKU, PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY*”, „*PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY*” postanowienia umownego o treści:

„Ewentualne spory powstałe na tle obowiązywania niniejszej umowy strony rozwiązywać będą w drodze negocjacji, a w przypadku braku porozumienia w terminie 30 dni poddadzą je rozstrzygnięciu właściwego sądu powszechnego, właściwego dla Spółki.”

3. stosowanie w następujących wzorcach umów pn.: *„PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY”, „UMOWA O WYBUDOWANIE BUDYNKU, PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY”, „PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY”* postanowienia umownego o treści:

„Strony potwierdzają, że wszelkie postanowienia niniejszej umowy zostały z Nabywcą uzgodnione indywidualnie.”

4. stosowanie we wzorcu umowy pn.: *„UMOWA O WYBUDOWANIE BUDYNKU, PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY”* postanowienia umownego o treści:

„(...) W przypadku przekroczenia dopuszczalnego progu odstępstwa od powierzchni określonej w projekcie budowlanym o więcej niż 3%, Strony dokonają stosownej korekty ceny uwzględniającej rzeczywistą powierzchnię Lokalu. Obmiar, o którym mowa w zdaniu pierwszym niniejszego postanowienia zostanie dokonany w świetle ścian stanu surowego (bez uwzględnienia grubości tynków). Wprowadzona w wyniku obmiaru korekta powierzchni nie zmienia wysokości udziałów w częściach wspólnych nieruchomości i w gruncie a jedynie skutkuje zmianą ceny w sposób opisany powyżej.”

5. stosowanie we wzorcu umowy pn.: *„UMOWA O WYBUDOWANIE BUDYNKU, PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY”* postanowienia umownego o treści:

„Strony nadto postanawiają, że: (...) b) w cenie brutto podanej w ust. 1 powyżej zawarty został podatek od towarów i usług według obowiązującej stawki 7% (siedem procent). W przypadku, gdy przed zawarciem umowy przyrzeczonej w formie aktu notarialnego ulegnie podwyższeniu wysokość stawki podatku VAT, cena określona w ust. 1 powyżej ulegnie podwyższeniu o kwotę zmienionego podatku VAT. (...)”

6. stosowanie we wzorcu umowy pn. *„PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY”* postanowienia umownego o treści:

„Strony nadto postanawiają, że: a) w cenie brutto podanej w § 3 pkt 1 lit. a) zawarty został podatek od towarów i usług według obowiązującej stawki 7% (siedem procent). W przypadku gdy na mocy powszechnie obowiązującego prawa nastąpi podwyższenie podatku VAT w stosunku do stawki cenotwórczej wskazanej powyżej, cena ulegnie podwyższeniu o kwotę zmienionego podatku VAT. (...)”

7. stosowanie we wzorcu umowy pn.: *„UMOWA O WYBUDOWANIE BUDYNKU, PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY”* postanowienia umownego o treści:

„Nabywca (lub jego należycie umocowany przedstawiciel) zobowiązany jest do uczestniczenia w czynnościach odbioru technicznego Lokalu. Niestawiennictwo Nabywcy (lub jego należycie umocowanego przedstawiciela) w wyznaczonym dniu, o ile nie zostanie uzgodniona alternatywna data odbioru, nie wstrzymuje

przeprowadzenia czynności odbioru technicznego Lokalu. W takim przypadku Spółka dokona odbioru jednostronnie.”,

8. stosowanie we wzorcu umowy pn. „PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY” postanowienia umownego o treści:

„Nabywca (lub jego należycie umocowany przedstawiciel) ma obowiązek uczestniczenia w czynnościach odbioru technicznego Lokalu. Niestawiennictwo Nabywcy (lub jego należycie umocowanego przedstawiciela) w wyznaczonym dniu, o ile nie zostanie uzgodniona alternatywna data odbioru nie wstrzymuje przeprowadzenia czynności odbioru technicznego Lokalu. W takim przypadku Spółka dokona odbioru jednostronnie.”

i przyjęciu zobowiązania Prywatnej Korporacji Mieszkaniowej sp. z o.o., ul. Orzycka 27, 02-695 Warszawa, **do zaniechania tych działań poprzez:**

1. wykreślenie zakwestionowanych postanowień o treści:

- *„(...) Przesyłka zwrócona nadawcy, z adnotacją poczty o dokonanym awizo i jej nie podjęciu przez adresata ma skutek doręczenia.”*,
- *„Strony potwierdzają, że wszelkie postanowienia niniejszej umowy zostały z Nabywcą uzgodnione indywidualnie.”*,
- *„Nabywca (lub jego należycie umocowany przedstawiciel) ma obowiązek uczestniczenia w czynnościach odbioru technicznego Lokalu. Niestawiennictwo Nabywcy (lub jego należycie umocowanego przedstawiciela) w wyznaczonym dniu, o ile nie zostanie uzgodniona alternatywna data odbioru nie wstrzymuje przeprowadzenia czynności odbioru technicznego Lokalu. W takim przypadku Spółka dokona odbioru jednostronnie.”*,

2. dokonanie zmiany treści pozostałych zakwestionowanych postanowień w ten sposób, że w ich miejsce zostaną wprowadzone nowe, w następującym brzmieniu:

- *„Ewentualne spory powstałe na tle obowiązywania niniejszej umowy strony rozwiązywać będą w drodze negocjacji, a w przypadku braku porozumienia w terminie 30 dni poddadzą je rozstrzygnięciu właściwego sądu powszechnego.”*,
- *„Spółka zastrzega, że rzeczywista powierzchnia użytkowa Lokalu może różnić się od powierzchni projektowanej – wskazanej w ust. 1 pkt. a). Jeżeli po dokonaniu obmiaru powierzchni użytkowej Lokalu przez uprawnioną osobę, jego powierzchnia będzie większa lub mniejsza od określonej w ust. 1, to cena sprzedaży określona w § 3 zostanie odpowiednio skorygowana. Korekta ta będzie polegała na zmniejszeniu lub zwiększeniu ceny Lokalu o kwotę stanowiącą iloczyn rzeczywistej różnicy pomiędzy powierzchnią Lokalu, wskazaną w § 2 ust. 1 pkt. a) i powierzchni Lokalu wynikającej z dokonanego obmiaru powykonawczego przez uprawnioną osobę oraz przyjętej ceny za jeden metr kwadratowy powierzchni Lokalu. Strony ustalają, że dla potrzeb dokonania korekty, o której mowa w zdaniu poprzedzającym przyjmują, że cena 1 m² Lokalu wynosić będzie ... złotych brutto (słownie złotych: ...). W przypadku wystąpienia konieczności dokonania dopłat przez Nabywcę, przysługiwać mu będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy w ciągu 14 dni kalendarzowych od otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny sprzedaży. Powyższe ustalenie obejmuje realizację budowy lokalu według planu lokalu stanowiącego załącznik do niniejszej umowy i nie dotyczy przypadku wprowadzenia przez Nabywcę własnych zmian w lokalu.*

Dla potrzeb wywiązania się z niniejszej umowy, obmiar Lokalu zostanie dokonany przez osobę uprawnioną, na zlecenie Spółki, według Polskiej Normy PN-70/B-2365.”

- *„Strony nadto oświadczają, że: (...) b) łączna cena ustalona w ust. 1 powyżej jest ceną całkowitą za przedmiot niniejszej umowy i może ulec zmianie w każdym przypadku, gdy: (...) gdy przed zapłatą całości ceny, o której mowa w ust. 1 powyżej ulegnie podwyższeniu wysokość stawki podatku VAT, pozostała do zapłaty kwota z tytułu ceny określonej w ust. 1 powyżej może ulec podwyższeniu o kwotę stanowiącą równowartość zmienionego podatku VAT od niezapłaconej części ceny. O ile Spółka zwróci się do Nabywcy o uzupełnienie różnicy wynikającej ze wzrostu ceny, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy. W takim przypadku Spółka zwróci Nabywcy otrzymane od niego wpłaty w terminie 13 dni od dnia doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.”*
- *„Strony nadto oświadczają, że: a) w cenie brutto podanej w ust. 1 powyżej zawarty został podatek od towarów i usług według obowiązującej stawki 7% (siedem procent). Gdy przed zapłatą całości ceny, o której mowa w ust. 1 powyżej ulegnie podwyższeniu wysokość stawki podatku VAT, pozostała do zapłaty kwota z tytułu ceny określonej w ust. 1 powyżej może ulec podwyższeniu o kwotę stanowiącą równowartość zmienionego podatku VAT od niezapłaconej części ceny. O ile Spółka zwróci się do Nabywcy o uzupełnienie różnicy wynikającej ze wzrostu ceny, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy. W takim przypadku Spółka zwróci Nabywcy otrzymane od niego wpłaty w terminie 13 dni od dnia doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. (...)”*
- *„Nabywca (lub jego należycie umocowany przedstawiciel) zobowiązany jest do uczestniczenia w czynnościach odbioru technicznego Lokalu. Niestawiennictwo Nabywcy (lub jego należycie umocowanego przedstawiciela) w wyznaczonym dniu, o ile nie zostanie uzgodniona alternatywna data odbioru, skutkuje zapłatą kary umownej przez Nabywcę w wysokości 1% (jeden procent) łącznej ceny określonej w § 3 ust. 1 za każde niestawiennictwo się Nabywcy (lub jego należycie umocowanego przedstawiciela).”*

nakłada się obowiązek wykonania tego zobowiązania do dnia 31 maja 2008 r. poprzez aneksowanie umów istniejących już w obrocie prawnym oraz poprzez zawieranie nowych umów zgodnie z przekazanymi przez Prywatną Korporację Mieszkaniową sp. z o.o. wzorcami umów.

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm. Dz. U. z 2007 r. Nr 99, poz. 660, Dz. U. z 2007 r. Nr 171, poz. 1206) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 134 poz. 939)

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

nakłada się na Prywatną Korporację Mieszkaniową sp. z o.o., ul. Orzycka 27, 02-695 Warszawa, **obowiązek złożenia sprawozdania o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania do dnia 30 czerwca 2008 r.**

Uzasadnienie

W 2007 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – zwany dalej: „Prezes Urzędu” – wszczął postępowanie wyjaśniające, którego celem było wstępne ustalenie, czy działania przedsiębiorców działających na rynku usług deweloperskich w województwie łódzkim i świętokrzyskim w zakresie stosowanych wzorców umów nie naruszają chronionych prawem interesów konsumentów uzasadniających podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach lub wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Przedmiotowa kontrola wzorców umów dotyczyła treści mogących stanowić niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385¹ §1 i 3 oraz art. 385³ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (zwana dalej: „Kodeks cywilny” lub „k.c.”) oraz treści, których wykorzystanie stanowić mogło praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm. Dz. U. z 2007 r. Nr 99, poz. 660, Dz. U. z 2007 r. Nr 171, poz. 1206) – zwana dalej: „ustawa o okik”.

W wyniku przeprowadzonej kontroli wzorców umowy stosowanych przez Prywatną Korporację Mieszkaniową sp. z o.o. – zwana dalej: „Spółka”, Prezes Urzędu zakwestionował postanowienia analizowanych wzorców umów o podobnej treści do 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. z 1964 r. Nr 43, poz. 296 ze zm.) – zwana dalej: „k.p.c.” lub „Kodeks postępowania cywilnego”.

W dniu 21 grudnia 2007 r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu Postanowieniem Nr 1/61-46/07 (dowód: karty Nr 1 – 3) postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania, przez Prywatną Korporację Mieszkaniową sp. z o.o., ul. Orzycka 27, 02-695 Warszawa, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających 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 poprzez:

1. stosowanie w następujących wzorcach umów pn.: „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY”, „UMOWA O WYBUDOWANIE BUDYNKU, PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY”, „PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY” postanowienia umownego o treści:

„(...) Przesyłka zwrócona nadawcy, z adnotacją poczty o dokonanim awizo i jej nie podjęciu przez adresata ma skutek doręczenia.”,

2. stosowanie w następujących wzorcach umów pn.: „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY”, „UMOWA O WYBUDOWANIE BUDYNKU, PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY”, „PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY” postanowienia umownego o treści:

„Ewentualne spory powstałe na tle obowiązywania niniejszej umowy strony rozwiązywać będą w drodze negocjacji, a w przypadku braku porozumienia w terminie 30 dni poddadzą je rozstrzygnięciu właściwego sądu powszechnego, właściwego dla Spółki.”,

3. stosowanie w następujących wzorcach umów pn.: „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY”, „UMOWA O WYBUDOWANIE BUDYNKU, PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY”, „PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY” postanowienia umownego o treści:
„Strony potwierdzają, że wszelkie postanowienia niniejszej umowy zostały z Nabywcą uzgodnione indywidualnie.”
4. stosowanie we wzorcu umowy pn.: „UMOWA O WYBUDOWANIE BUDYNKU, PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY” postanowienia umownego o treści:
„(...) W przypadku przekroczenia dopuszczalnego progu odstępstwa od powierzchni określonej w projekcie budowlanym o więcej niż 3%, Strony dokonają stosownej korekty ceny uwzględniającej rzeczywistą powierzchnię Lokalu. Obmiar, o którym mowa w zdaniu pierwszym niniejszego postanowienia zostanie dokonany w świetle ścian stanu surowego (bez uwzględnienia grubości tynków). Wprowadzona w wyniku obmiaru korekta powierzchni nie zmienia wysokości udziałów w częściach wspólnych nieruchomości i w gruncie a jedynie skutkuje zmianą ceny w sposób opisany powyżej.”
5. stosowanie we wzorcu umowy pn.: „UMOWA O WYBUDOWANIE BUDYNKU, PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY” postanowienia umownego o treści:
„Strony nadto postanawiają, że: (...) b) w cenie brutto podanej w ust. 1 powyżej zawarty został podatek od towarów i usług według obowiązującej stawki 7% (siedem procent). W przypadku, gdy przed zawarciem umowy przyrzeczonej w formie aktu notarialnego ulegnie podwyższeniu wysokość stawki podatku VAT, cena określona w ust. 1 powyżej ulegnie podwyższeniu o kwotę zmienionego podatku VAT. (...)”
6. stosowanie we wzorcu umowy pn.: „PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY” postanowienia umownego o treści:
„Strony nadto postanawiają, że: a) w cenie brutto podanej w § 3 pkt 1 lit. a) zawarty został podatek od towarów i usług według obowiązującej stawki 7% (siedem procent). W przypadku gdy na mocy powszechnie obowiązującego prawa nastąpi podwyższenie podatku VAT w stosunku do stawki cenotwórczej wskazanej powyżej, cena ulegnie podwyższeniu o kwotę zmienionego podatku VAT. (...)”
7. stosowanie we wzorcu umowy pn.: „UMOWA O WYBUDOWANIE BUDYNKU, PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY” postanowienia umownego o treści:
„Nabywca (lub jego należycie umocowany przedstawiciel) zobowiązany jest do uczestniczenia w czynnościach odbioru technicznego Lokalu. Niestawiennictwo Nabywcy (lub jego należycie umocowanego przedstawiciela) w wyznaczonym dniu, o ile nie zostanie uzgodniona alternatywna data odbioru, nie wstrzymuje przeprowadzenia czynności odbioru technicznego Lokalu. W takim przypadku Spółka dokona odbioru jednostronnie.”
8. stosowanie we wzorcu umowy pn.: „PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY” postanowienia umownego o treści:

„Nabywca (lub jego należycie umocowany przedstawiciel) ma obowiązek uczestniczenia w czynnościach odbioru technicznego Lokalu. Niestawiennictwo Nabywcy (lub jego należycie umocowanego przedstawiciela) w wyznaczonym dniu, o ile nie zostanie uzgodniona alternatywna data odbioru nie wstrzymuje przeprowadzenia czynności odbioru technicznego Lokalu. W takim przypadku Spółka dokona odbioru jednostronnie.”,

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania (dowód: karty Nr 4 – 6), Spółka przedstawiła powody wprowadzenia do wzorców umów kwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień. Jednocześnie Spółka wskazała, iż dzięki uwagom i zaleceniom Prezesa Urzędu oraz wskazówkom zawartym w raporcie z kontroli wzorców umów stosowanych w umowach deweloperskich zmodyfikuje umowy w sposób zabezpieczający interesy obu stron stosunku prawnego (dowód: karty Nr 41 – 45).

Spółka pismem z dnia 26 lutego 2008 r. przekazała kopie umów zawartych według stosowanych przez nią wzorców umów (dowód: karty Nr 58 – 2533). Jednocześnie Spółka poinformowała, iż odstępuje od stosowania klauzul, które zostały wskazane w postanowieniu Prezesa Urzędu o wszczęciu przedmiotowego postępowania poprzez wykreślenie ich z nowo zawieranych umów. Ponadto, Spółka oświadczyła, iż przygotowuje aneksy do realizowanych umów oraz opracuje nowy wzorzec umowy dotyczący sprzedaży (budowy) mieszkań.

W pismach z dnia 10 i 20 marca 2008 r. (dowód: karty Nr 2534 i 2537) Spółka zobowiązała się, stosownie do art. 28 ustawy o okik, do zaniechania i zaprzestania stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. W załączeniu Spółka przekazała wzorce umów w oparciu, o które będzie zawierała umowy z kontrahentami (dowód: karty Nr 2538 – 2558).

W dniu 26 marca 2008 r. Prezes Urzędu zawiadomił Spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego i możliwości zapoznania się z aktami sprawy.

Prezes Urzędu ustalił co następuje:

Spółka jest przedsiębiorcą wpisanym do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000211950, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Zgodnie z przedstawionym aktualnym odpisem z rejestru przedsiębiorców przedmiotem działalności Spółki jest m.in. wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, a także kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (dowód: karty Nr 46 – 51).

Przedmiotem analizy Prezesa Urzędu w ramach niniejszego postępowania były następujące wzorce umów stosowane przez Spółkę przy zawieraniu umów z konsumentami:

1. *„PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY”* (dowód: karty Nr 12 – 17).
2. *„PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY”* (dowód: karty Nr 18 – 25).
3. *„UMOWA O WYBUDOWANIE BUDYNKU, PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY”* (dowód: karty Nr 26 – 33).

Wskazane umowy stanowią wzorce umów w rozumieniu art. 384 § 1 k.c.

We wskazanych powyżej wzorcach umów Spółka ustaliła jednostronnie następujące postanowienia:

1. *„(...) Przesyłka zwrócona nadawcy, z adnotacją poczty o dokonanej awizo i jej nie podjęciu przez adresata ma skutek doręczenia.”:*
– zapis zawarty w § 7 ust. 2 wzorca umowy pn. „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY”, w § 9 ust. 2 wzorca umowy pn. „UMOWA O WYBUDOWANIE BUDYNKU, PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY”, w § 9 ust. 2 wzorca umowy pn. „PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY” (dowód: karty Nr 16, 32, 23),
2. *„Ewentualne spory powstałe na tle obowiązywania niniejszej umowy strony rozwiązywać będą w drodze negocjacji, a w przypadku braku porozumienia w terminie 30 dni poddadzą je rozstrzygnięciu właściwego sądu powszechnego, właściwego dla Spółki.”:*
– zapis zawarty w § 11 ust. 1 wzorca umowy pn. „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY”, w § 12 ust. 2 wzorca umowy pn. „UMOWA O WYBUDOWANIE BUDYNKU, PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY”, w § 12 ust. 1 wzorca umowy pn. „PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY” (dowód: karty Nr 16, 33, 24).
3. *„Strony potwierdzają, że wszelkie postanowienia niniejszej umowy zostały z Nabywcą uzgodnione indywidualnie.”:*
– zapis zawarty w § 11 ust. 6 wzorca umowy pn. „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY”, w § 12 ust. 7 wzorca umowy pn. „UMOWA O WYBUDOWANIE BUDYNKU, PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY”, w § 12 ust. 7 wzorca umowy pn. „PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY” (dowód: karty Nr 17, 33, 24),
4. *„(...) W przypadku przekroczenia dopuszczalnego progu odstępstwa od powierzchni określonej w projekcie budowlanym o więcej niż 3%, Strony dokonają stosownej korekty ceny uwzględniającej rzeczywistą powierzchnię Lokalu. Obmiar, o którym mowa w zdaniu pierwszym niniejszego postanowienia zostanie dokonany w świetle ścian stanu surowego (bez uwzględnienia grubości tynków). Wprowadzona w wyniku obmiaru korekta powierzchni nie zmienia wysokości udziałów w częściach wspólnych nieruchomości i w gruncie a jedynie skutkuje zmianą ceny w sposób opisany powyżej.”:*
– zapis zawarty w § 2 ust. 3 wzorca umowy pn. „UMOWA O WYBUDOWANIE BUDYNKU, PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY” (dowód: karta Nr 28).
5. *„Strony nadto postanawiają, że: (...) b) w cenie brutto podanej w ust. 1 powyżej zawarty został podatek od towarów i usług według obowiązującej stawki 7% (siedem procent). W przypadku, gdy przed zawarciem umowy przyrzeczonej w formie aktu notarialnego ulegnie podwyższeniu wysokość stawki podatku VAT, cena określona w ust. 1 powyżej ulegnie podwyższeniu o kwotę zmienionego podatku VAT. (...)”:*

– zapis zawarty w § 3 ust. 4 lit. b) wzorca umowy pn. „*UMOWA O WYBUDOWANIE BUDYNKU, PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY*” (dowód: karta Nr 29),

6. „*Strony nadto postanawiają, że: a) w cenie brutto podanej w § 3 pkt 1 lit. a) zawarty został podatek od towarów i usług według obowiązującej stawki 7% (siedem procent). W przypadku gdy na mocy powszechnie obowiązującego prawa nastąpi podwyższenie podatku VAT w stosunku do stawki cenotwórczej wskazanej powyżej, cena ulegnie podwyższeniu o kwotę zmienionego podatku VAT. (...)*”:
– zapis zawarty w § 3 ust. 3 lit. a) wzorca umowy pn. „*PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY*” (dowód: karta Nr 20).
7. „*Nabywca (lub jego należycie umocowany przedstawiciel) zobowiązany jest do uczestniczenia w czynnościach odbioru technicznego Lokalu. Niestawiennictwo Nabywcy (lub jego należycie umocowanego przedstawiciela) w wyznaczonym dniu, o ile nie zostanie uzgodniona alternatywna data odbioru, nie wstrzymuje przeprowadzenia czynności odbioru technicznego Lokalu. W takim przypadku Spółka dokona odbioru jednostronnie.*”:
– zapis zawarty w § 5 ust. 2 wzorca umowy pn. „*UMOWA O WYBUDOWANIE BUDYNKU, PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY*” (dowód: karta Nr 30),
8. „*Nabywca (lub jego należycie umocowany przedstawiciel) ma obowiązek uczestniczenia w czynnościach odbioru technicznego Lokalu. Niestawiennictwo Nabywcy (lub jego należycie umocowanego przedstawiciela) w wyznaczonym dniu, o ile nie zostanie uzgodniona alternatywna data odbioru nie wstrzymuje przeprowadzenia czynności odbioru technicznego Lokalu. W takim przypadku Spółka dokona odbioru jednostronnie.*”:
– zapis zawarty w § 5 ust. 2 wzorca umowy pn. „*PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY*” (dowód: karta Nr 21).

Ponadto ustalono, że Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów – zwany dalej: „Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów” – w wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 100/05) uznał za niedozwolone następujące postanowienia:

„Zawiadomienie o wypowiedzeniu umowy przez Fronton będzie wysłane listem poleconym na adres nabywcy, określony w umowie lub zawiadomieniu o zmianie adresu. Odmowa przyjęcia przez nabywcę lub dwukrotna adnotacja poczty „nie podjęto w terminie” (awizo) wywołuje skutki doręczenia. Skutki doręczenia wywołuje również doręczenie zastępcze, określone w art. 138 i art. 139 kodeksu postępowania cywilnego, tj. doręczenie pisma dorostłemu domownikowi, administracji domu, sołtysowi lub dozorczy domu. Fronton pozostawia w aktach umowy pismo ze skutkiem doręczenia, jeśli nabywca nie zawiadomi Frontonu o zmianie adresu i nazwiska, a wysłane zawiadomienie wróci z adnotacją „adresat nieznan” lub temu podobną. Zawiadomienie stanowi integralną część umowy”,
„Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu”

Postanowienia te zostały wpisane w dniu 9 listopada 2006 r., odpowiednio pod numerem 918 oraz 922, do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 20 lipca 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 9/06) uznał za niedozwolone następujące postanowienie:

„Oświadczam, że zapoznałem się i wynegocjowałem treść niniejszej umowy.”

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 20 września 2006 r., pod numerem 881, do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 9 września 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 12/04) uznał za niedozwolone następujące postanowienie:

„Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%”

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 18 listopada 2004 r., pod numerem 155, do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) uznał za niedozwolone następujące postanowienie:

„Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny”

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 28 września 2006 r., pod numerem 885, do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 55/03) uznał za niedozwolone następujące postanowienie:

„W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru”

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 1 marca 2005 r., pod numerem 365, do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Spółka zobowiązała się, stosownie do art. 28 ustawy o okik, do zaniechania i zaprzestania stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. Spółka przedstawiła poprawione wzorce umów, w których:

1. zostały wykreślone postanowienia o treści:

- *„(...) Przesyłka zwrócona nadawcy, z adnotacją poczty o dokonanej awizo i jej nie podjęciu przez adresata ma skutek doręczenia.”* (zapis zawarty w § 7 ust. 2 wzorca umowy pn. „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY”, w § 9 ust. 2 wzorca umowy pn. „UMOWA O WYBUDOWANIE BUDYNKU, PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY”, w § 9 ust. 2 wzorca umowy pn. „PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY”),
- *„Strony potwierdzają, że wszelkie postanowienia niniejszej umowy zostały z Nabywcą uzgodnione indywidualnie.”* (zapis zawarty w § 11 ust. 6 wzorca umowy pn. „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY”, w § 12 ust. 7 wzorca umowy pn. „UMOWA O WYBUDOWANIE BUDYNKU, PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO

SPRZEDAŻY”, w § 12 ust. 7 wzorca umowy pn. „PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY”),

- „Nabywca (lub jego należycie umocowany przedstawiciel) ma obowiązek uczestniczenia w czynnościach odbioru technicznego Lokalu. Niestawiennictwo Nabywcy (lub jego należycie umocowanego przedstawiciela) w wyznaczonym dniu, o ile nie zostanie uzgodniona alternatywna data odbioru nie wstrzymuje przeprowadzenia czynności odbioru technicznego Lokalu. W takim przypadku Spółka dokona odbioru jednostronnie.” (zapis zawarty w § 5 ust. 2 wzorca umowy pn. „PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY”),
2. dokonano zmiany treści pozostałych zakwestionowanych w przedmiotowym postępowaniu postanowień w ten sposób, że w ich miejsce zostały wprowadzone nowe postanowienia, w następującym brzmieniu:
- „Ewentualne spory powstałe na tle obowiązywania niniejszej umowy strony rozwiązywać będą w drodze negocjacji, a w przypadku braku porozumienia w terminie 30 dni poddadzą je rozstrzygnięciu właściwego sądu powszechnego.” (zapis zawarty w § 11 ust. 1 wzorca umowy pn. „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY”, w § 12 ust. 2 wzorca umowy pn. „UMOWA O WYBUDOWANIE BUDYNKU, PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY”, w § 11 ust. 1 wzorca umowy pn. „PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY” – dowód: karty Nr: 2543, 2552, 2557 – 2558),
 - „Spółka zastrzega, że rzeczywista powierzchnia użytkowa Lokalu może różnić się od powierzchni projektowanej – wskazanej w ust. 1 pkt. a). Jeżeli po dokonaniu obmiaru powierzchni użytkowej Lokalu przez uprawnioną osobę, jego powierzchnia będzie większa lub mniejsza od określonej w ust. 1, to cena sprzedaży określona w § 3 zostanie odpowiednio skorygowana. Korekta ta będzie polegała na zmniejszeniu lub zwiększeniu ceny Lokalu o kwotę stanowiącą iloczyn rzeczywistej różnicy pomiędzy powierzchnią Lokalu, wskazaną w § 2 ust. 1 pkt. a) i powierzchni Lokalu wynikającej z dokonanego obmiaru powykonawczego przez uprawnioną osobę oraz przyjętej ceny za jeden metr kwadratowy powierzchni Lokalu. Strony ustalają, że dla potrzeb dokonania korekty, o której mowa w zdaniu poprzedzającym przyjmują, że cena 1 m² Lokalu wynosić będzie ... złotych brutto (słownie złotych:). W przypadku wystąpienia konieczności dokonania dopłat przez Nabywcę, przysługiwać mu będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy w ciągu 14 dni kalendarzowych od otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny sprzedaży. Powyższe ustalenie obejmuje realizację budowy lokalu według planu lokalu stanowiącego załącznik do niniejszej umowy i nie dotyczy przypadku wprowadzenia przez Nabywcę własnych zmian w lokalu. Dla potrzeb wywiązania się z niniejszej umowy, obmiar Lokalu zostanie dokonany przez osobę uprawnioną, na zlecenie Spółki, według Polskiej Normy PN-70/B-2365.” (zapis zawarty w § 2 ust. 3 wzorca umowy pn. „UMOWA O WYBUDOWANIE BUDYNKU, PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY” – dowód: karta Nr 2547),
 - „Strony nadto oświadczają, że: (...) b) łączna cena ustalona w ust. 1 powyżej jest ceną całkowitą za przedmiot niniejszej umowy i może ulec zmianie w każdym przypadku, gdy: (...) gdy przed zapłatą całości ceny, o której mowa w ust. 1

- powyżej ulegnie podwyższeniu wysokość stawki podatku VAT, pozostała do zapłaty kwota z tytułu ceny określonej w ust. 1 powyżej może ulec podwyższeniu o kwotę stanowiącą równowartość zmienionego podatku VAT od niezapłaconej części ceny. O ile Spółka zwróci się do Nabywcy o uzupełnienie różnicy wynikającej ze wzrostu ceny, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy. W takim przypadku Spółka zwróci Nabywcy otrzymane od niego wpłaty w terminie 13 dni od dnia doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.” (zapis zawarty w § 3 ust. 2 lit. b) wzorca umowy pn. „UMOWA O WYBUDOWANIE BUDYNKU, PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY” – dowód: karta Nr 2548),
- „Strony nadto oświadczają, że: a) w cenie brutto podanej w ust. 1 powyżej zawarty został podatek od towarów i usług według obowiązującej stawki 7% (siedem procent). Gdy przed zapłatą całości ceny, o której mowa w ust. 1 powyżej ulegnie podwyższeniu wysokość stawki podatku VAT, pozostała do zapłaty kwota z tytułu ceny określonej w ust. 1 powyżej może ulec podwyższeniu o kwotę stanowiącą równowartość zmienionego podatku VAT od niezapłaconej części ceny. O ile Spółka zwróci się do Nabywcy o uzupełnienie różnicy wynikającej ze wzrostu ceny, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy. W takim przypadku Spółka zwróci Nabywcy otrzymane od niego wpłaty w terminie 13 dni od dnia doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. (...)” (zapis zawarty w § 3 ust. 2 lit. a) wzorca umowy pn. „PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY” – dowód: karty Nr 2540 – 2541),
 - „Nabywca (lub jego należycie umocowany przedstawiciel) zobowiązany jest do uczestniczenia w czynnościach odbioru technicznego Lokalu. Niestawiennictwo Nabywcy (lub jego należycie umocowanego przedstawiciela) w wyznaczonym dniu, o ile nie zostanie uzgodniona alternatywna data odbioru, skutkuje zapłatą kary umownej przez Nabywcę w wysokości 1% (jeden procent) łącznej ceny określonej w § 3 ust. 1 za każde niestawiennictwo się Nabywcy (lub jego należycie umocowanego przedstawiciela).” (zapis zawarty w § 5 ust. 2 wzorca umowy pn. „UMOWA O WYBUDOWANIE BUDYNKU, PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY” – dowód: karta Nr 2549).

Prezes Urzędu zważył co następuje:

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o okik, zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do art. 24 ust. 2 ww. ustawy, 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 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.); 2) naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji; 3) nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji. Wskazany przepis zawiera otwarty katalog działań stanowiących praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów.

Stwierdzenie praktyki określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o okik wymaga wykazania, że spełnione zostały łącznie trzy przesłanki:

- 1) działanie przedsiębiorcy,
- 2) noszące znamiona bezprawności,

3) godzące w zbiorowy interes konsumentów.

Ad. 1) Stosownie do art. 4 pkt 1 ustawy o okik, ilekroć w ustawie jest mowa o przedsiębiorcy, rozumie się przez to przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej (...). Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn. Dz. U. z 2007 r. Nr 155, poz. 1095 ze zm.) jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Za przedsiębiorców uznaje się także wspólników spółki cywilnej w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej. Ponadto, zgodnie z art. 14 ust. 1 ww. ustawy przedsiębiorca może podjąć działalność gospodarczą po uzyskaniu wpisu do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym. Przepis art. 2 ww. ustawy definiuje działalność gospodarczą jako zarobkową działalność wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodową, wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły.

Podmiot przeciwko któremu toczy się postępowanie to spółka z ograniczoną odpowiedzialnością będąca spółką kapitałową, której odrębna ustawa przyznaje osobowość prawną. Zgodnie z art. 12 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2000 r. Nr 94, poz. 1037 ze zm.), spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z chwilą wpisu do rejestru staje się spółką z ograniczoną odpowiedzialnością i uzyskuje osobowość prawną. Jak wskazano powyżej, Spółka, będąca stroną niniejszego postępowania działa pod firmą – Prywatna Korporacja Mieszkaniowa sp. z o.o. i jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000211950. Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, a także kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Prezes Urzędu stwierdza, że Spółka jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o okik.

Ad. 2) Dla uznania działania przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów konieczne jest, aby miało ono charakter bezprawny.

Jak zostało wskazane powyżej, przepis art. 24 ust. 2 ustawy o okik zawiera przykładowy katalog praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do art. 24 ust. 2 pkt 1, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności 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 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.).

Na mocy art. 479⁴⁵ § 1 k.p.c., Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów jest obowiązany przesyłać Prezesowi Urzędu odpis każdego prawomocnego wyroku uwzględniającego powództwo o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Na podstawie takich wyroków, Prezes Urzędu jest zobowiązany do prowadzenia rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, stosownie do art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Przepis art. 479⁴⁵ § 3 k.p.c. ustanawia zasadę tzw. formalnej jawności rejestru, stanowiąc, że rejestr jest jawny. Jawność rejestru oznacza, że rejestr jest dostępny dla każdego zainteresowanego, czyli każdy ma do niego prawo wglądu. Skutkiem formalnej jawności rejestru jest niemożność zasłaniania się nieznanymi dokonanych w nim wpisów. W rejestrze tym przytacza się treść postanowień wzorców umowy uznanych przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone.

W ocenie Prezesa Urzędu, wpisanie takich postanowień do rejestru, o którym mowa wyżej, oznacza, że od tej chwili postanowienia te są zakazane we wszystkich wzorcach umów. Zakaz stosowania postanowień wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. dotyczy nie tylko tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, lecz również innych przedsiębiorców z danej branży. Za takim ujęciem przemawia podstawowy cel postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, jakim jest usunięcie z obrotu postanowień, które Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone. Chodzi bowiem o to, by konsumenci nie byli narażeni na te postanowienia w przyszłości w umowach zawieranych z innymi przedsiębiorcami. Ponadto, zdaniem Prezesa Urzędu, zakaz stosowania niedozwolonych postanowień wpisanych do ww. rejestru dotyczy także postanowień podobnych. Przedsiębiorcy stosują bowiem postanowienia, których istota jest taka sama, lecz konstrukcja gramatyczna, szyk wyrazów w zdaniu są różne. W związku z tym, zakazane jest też stosowanie postanowienia, którego zakres jest tożsamy z zakresem postanowienia wpisanego do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. Nie jest konieczna dokładna, literalna identyczność tych postanowień.

Stanowisko Prezesa Urzędu znajduje uzasadnienie w orzecznictwie. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (Sygn. akt III SZP 3/06) wskazał, 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. Sąd Najwyższy uznał również, iż jeżeli Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uzna określoną klauzulę za niedozwoloną w wyniku przeprowadzonej kontroli abstrakcyjnej i zostanie ona wpisana do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23a ust. 2 ustawy o okik¹ dopuszcza się każdy z przedsiębiorców, który wprowadza do stosowanych klauzul zmiany o charakterze kosmetycznym, polegające np. na przestawieniu szyku wyrazów lub zmianie użytych wyrazów, jeżeli zmiany te nie prowadzą do zmiany istoty klauzuli.

W ocenie Prezesa Urzędu stosowane przez Spółkę we wzorcach umów następujące postanowienie jest tożsame z postanowieniem wpisanym pod numerem 918 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

„(...) Przesyłka zwrócona nadawcy, z adnotacją poczty o dokonanym awizo i jej nie podjęciu przez adresata ma skutek doręczenia.”

Równocześnie należy przytoczyć treść postanowienia wpisanego pod numerem 918 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zgodnie z którym:

„Zawiadomienie o wypowiedzeniu umowy przez Fronton będzie wysłane listem poleconym na adres nabywcy, określony w umowie lub zawiadomieniu o zmianie adresu. Odmowa przyjęcia przez nabywcę lub dwukrotna adnotacja poczty „nie podjęto w terminie” (awizo) wywołuje skutki doręczenia. Skutki doręczenia wywołuje również doręczenie zastępcze, określone w art. 138 i art. 139 kodeksu postępowania cywilnego, tj. doręczenie pisma dorostemu domownikowi, administracji domu, sołtysowi lub dozorczy domu. Fronton pozostawia w aktach umowy pismo ze skutkiem doręczenia, jeśli nabywca nie zawiadomi Frontonu o zmianie adresu i nazwiska,

¹ W dniu 21 kwietnia 2007 r. weszła w życie ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów. Na podstawie art. 137 ww. ustawy straciła moc ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów. Obecnie praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów została uregulowana w przepisie art. 24 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

a wysłane zawiadomienie wróci z adnotacją „adresat nieznany” lub temu podobną. Zawiadomienie stanowi integralną część umowy”.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 100/05) uznał, iż ww. postanowienie narusza art. 385¹ § 1 k.c., gdyż nakłada na konsumenta bardzo rygorystyczne skutki w zakresie odbierania korespondencji. Dwukrotna adnotacja placówki pocztowej „nie podjęto w terminie” nie przesądza o tym, że konsument mógł zapoznać się z oświadczeniem woli dewelopera, mając na uwadze treść art. 61 k.c., zgodnie z którym oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Postanowienie kwestionowane przez Prezesa Urzędu oraz postanowienie wpisane do rejestru, o którym mowa wyżej, pod numerem 918 mogą zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień przewiduje, iż przesyłka zwrócona z adnotacją poczty o jej nie podjęciu w terminie wywołuje skutki doręczenia. Oba postanowienia mogą prowadzić do sytuacji, gdy konsument pozbawiony możliwości rzeczywistego zapoznania się z oświadczeniem woli przedsiębiorcy narażony będzie na jego skutki prawne. Ponadto, zarówno Spółka, której został postawiony zarzut w przedmiotowym postępowaniu, jak i przedsiębiorca, który stosował we wzorcu umowy postanowienie uznane za niedozwolone na mocy ww. wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (pierwotny adresat postanowienia uznanego za niedozwolone) prowadzili działalność gospodarczą na rynku usług deweloperskich.

W ocenie Prezesa Urzędu stosowane przez Spółkę we wzorcach umów następujące postanowienie jest tożsame z postanowieniem wpisanym pod numerem 922 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

„Ewentualne spory powstałe na tle obowiązywania niniejszej umowy strony rozwiązywać będą w drodze negocjacji, a w przypadku braku porozumienia w terminie 30 dni poddadzą je rozstrzygnięciu właściwego sądu powszechnego, właściwego dla Spółki.”

Równocześnie należy przytoczyć treść postanowienia wpisanego pod numerem 922 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zgodnie z którym:

„Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu”.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 100/05) uznał, iż ww. postanowienie 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 stanowi tzw. klauzulę prorogacyjną i ustala wyłączną właściwość sądu do rozpoznania ewentualnych sporów z umowy na podstawie siedziby przedsiębiorcy. Postanowienie kwestionowane przez Prezesa Urzędu oraz postanowienie wpisane do rejestru, o którym mowa wyżej, pod numerem 922 mogą 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 na podstawie siedziby przedsiębiorcy. Stosowanie obu postanowień 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 o właściwości ogólnej i przemiennej. Ponadto, zarówno Spółka, której został postawiony zarzut w przedmiotowym postępowaniu, jak i przedsiębiorca, który stosował we wzorcu umowy postanowienie uznane za niedozwolone na mocy ww. wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (pierwotny adresat

postanowienia uznanego za niedozwolone) prowadzili działalność gospodarczą na rynku usług deweloperskich.

W ocenie Prezesa Urzędu stosowane przez Spółkę we wzorcach umów następujące postanowienie jest tożsame z postanowieniem wpisanym pod numerem 881 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

„Strony potwierdzają, że wszelkie postanowienia niniejszej umowy zostały z Nabywcą uzgodnione indywidualnie.”

Równocześnie należy przytoczyć treść postanowienia wpisanego pod numerem 881 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zgodnie z którym:

„Oświadczam, że zapoznałem się i wynegocjowałem treść niniejszej umowy.”

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 20 lipca 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 9/06) uznał, iż ww. postanowienie narusza art. 385¹ § 1 k.c. i stanowi niedozwolone postanowienie umowne. Postanowienie kwestionowane przez Prezesa Urzędu oraz postanowienie wpisane do rejestru, o którym mowa wyżej, pod numerem 881 mogą zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień przewiduje, iż postanowienia stosowanego przez przedsiębiorcę wzorca umowy podlegały indywidualnemu uzgodnieniu przez strony umowy. Wzorzec umowy stosowany przez Spółkę już z samej istoty wzorca umowy – zgodnie z art. 384 k.c. jest ustalony przez jedną ze stron – nie może być poczytywany za uzgodniony indywidualnie. Zarówno postanowienie kwestionowane przez Prezesa Urzędu w przedmiotowym postępowaniu oraz ww. postanowienie wpisane do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. to postanowienia, które były stosowane we wzorcach umów w rozumieniu art. 384 k.c. Wprawdzie postanowienie wpisane do rejestru nie było stosowane przez przedsiębiorcę działającego na rynku usług deweloperskich, jednak pozostaje to bez wpływu na możliwość oceny i porównania z postanowieniem stosowanym przez Spółkę, bowiem jak zaznaczono wcześniej, zakazane jest stosowanie postanowienia, którego zakres jest tożsamy z zakresem postanowienia wpisanego do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

W ocenie Prezesa Urzędu stosowane przez Spółkę we wzorcu umowy następujące postanowienie jest tożsame z postanowieniem wpisanym pod numerem 155 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

„(...) W przypadku przekroczenia dopuszczalnego progu odstępstwa od powierzchni określonej w projekcie budowlanym o więcej niż 3%, Strony dokonają stosownej korekty ceny uwzględniającej rzeczywistą powierzchnię Lokalu. Obmiar, o którym mowa w zdaniu pierwszym niniejszego postanowienia zostanie dokonany w świetle ścian stanu surowego (bez uwzględnienia grubości tynków). Wprowadzona w wyniku obmiaru korekta powierzchni nie zmienia wysokości udziałów w częściach wspólnych nieruchomości i w gruncie a jedynie skutkuje zmianą ceny w sposób opisany powyżej.”

Równocześnie należy przytoczyć treść postanowienia wpisanego pod numerem 155 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zgodnie z którym:

„Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%”.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 9 września 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 12/04) uznał, iż ww. postanowienie narusza art. 385¹ § 1 k.c. i art. 385³ pkt 20 k.c., gdyż umożliwia pozwanemu przedsiębiorcy po zawarciu umowy z konsumentem podwyższenie ceny lokalu (na skutek zwiększenia metrażu lokalu w stosunku do umownego) bez jednoczesnego zapewnienia konsumentowi prawa odstąpienia od umowy w powyższej sytuacji, co z uwagi na wzrost obciążeń finansowych po stronie konsumenta nie powinno

budzić żadnych wątpliwości. Stosownie do art. 385³ pkt 20 k.c., w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy. Postanowienie kwestionowane przez Prezesa Urzędu oraz postanowienie wpisane do rejestru, o którym mowa wyżej, pod numerem 155 mogą zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień przewiduje zmianę ceny sprzedaży nieruchomości w razie zmiany powierzchni lokalu. Jednocześnie wskazane postanowienia nie przewidują uprawnienia do odstąpienia od umowy dla konsumenta. Ponadto, zarówno Spółka, której został postawiony zarzut w przedmiotowym postępowaniu, jak i przedsiębiorca, który stosował we wzorcu umowy postanowienie uznane za niedozwolone na mocy ww. wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (pierwotny adresat postanowienia uznanego za niedozwolone) prowadzili działalność gospodarczą na rynku usług deweloperskich.

W ocenie Prezesa Urzędu stosowane przez Spółkę we wzorcach umów następujące postanowienia są tożsame z postanowieniem wpisanym pod numerem 885 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

1. *„Strony nadto postanawiają, że: (...) b) w cenie brutto podanej w ust. 1 powyżej zawarty został podatek od towarów i usług według obowiązującej stawki 7% (siedem procent). W przypadku, gdy przed zawarciem umowy przyrzeczonej w formie aktu notarialnego ulegnie podwyższeniu wysokość stawki podatku VAT, cena określona w ust. 1 powyżej ulegnie podwyższeniu o kwotę zmienionego podatku VAT. (...)”*
2. *„Strony nadto postanawiają, że: a) w cenie brutto podanej w § 3 pkt 1 lit. a) zawarty został podatek od towarów i usług według obowiązującej stawki 7% (siedem procent). W przypadku gdy na mocy powszechnie obowiązującego prawa nastąpi podwyższenie podatku VAT w stosunku do stawki cenotwórczej wskazanej powyżej, cena ulegnie podwyższeniu o kwotę zmienionego podatku VAT. (...)”*

Wskazane postanowienia przewidują, iż w przypadku zmiany obowiązujących stawek podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego i jednocześnie nie przewidują prawa do odstąpienia od umowy przez konsumenta. Równocześnie, należy przytoczyć treść postanowienia wpisanego pod numerem 885 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zgodnie z którym:

„Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny.”

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) uznał, iż ww. postanowienie narusza art. 385¹ § 1 k.c. i art. 385³ pkt 20 k.c., gdyż przewidując możliwość podniesienia ceny pozwany nie przewidział możliwości odstąpienia od umowy przez konsumenta. Stosownie do art. 385³ pkt 20 k.c., w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy. Zdaniem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wzrost stawki podatku stanowi wprawdzie zdarzenie niezależne od stron, jednak podatek VAT stanowi element ceny. Wzrost stawki podatku jest zatem wzrostem ceny i konsument musi mieć bezwzględnie zapewnione, stosownie do art. 385³ pkt 20 k.c., prawo do odstąpienia od umowy. Postanowienia stosowane przez Spółkę, wskazane w pkt 1 i 2 oraz postanowienie wpisane do rejestru, o którym mowa wyżej, pod numerem 885 mogą zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień przewiduje zmianę ceny sprzedaży

nieruchomości w razie zmiany ustawowej stawki podatku VAT. Jednocześnie wskazane postanowienia nie przewidują uprawnienia do odstąpienia od umowy dla konsumenta. Ponadto, zarówno Spółka, której został postawiony zarzut w przedmiotowym postępowaniu, jak i przedsiębiorca, który stosował we wzorcu umowy postanowienie uznane za niedozwolone na mocy ww. wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (pierwotny adresat postanowienia uznanego za niedozwolone), prowadzili działalność gospodarczą na rynku usług deweloperskich.

W ocenie Prezesa Urzędu stosowane przez Spółkę we wzorcach umów następujące postanowienia są tożsame z postanowieniem wpisanym pod numerem 365 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

1. *„Nabywca (lub jego należycie umocowany przedstawiciel) zobowiązany jest do uczestniczenia w czynnościach odbioru technicznego Lokalu. Niestawiennictwo Nabywcy (lub jego należycie umocowanego przedstawiciela) w wyznaczonym dniu, o ile nie zostanie uzgodniona alternatywna data odbioru, nie wstrzymuje przeprowadzenia czynności odbioru technicznego Lokalu. W takim przypadku Spółka dokona odbioru jednostronnie.”*
2. *„Nabywca (lub jego należycie umocowany przedstawiciel) ma obowiązek uczestniczenia w czynnościach odbioru technicznego Lokalu. Niestawiennictwo Nabywcy (lub jego należycie umocowanego przedstawiciela) w wyznaczonym dniu, o ile nie zostanie uzgodniona alternatywna data odbioru nie wstrzymuje przeprowadzenia czynności odbioru technicznego Lokalu. W takim przypadku Spółka dokona odbioru jednostronnie.”*

Wskazane postanowienia przewidują, iż w przypadku nie stawienia się konsumenta w wyznaczonym terminie w celu protokolarnego odbioru lokalu mieszkalnego, deweloper jest uprawniony do jednostronnego jego odbioru i w ten sposób stwierdzenia, że oddawany lokal jest zgodny z umową. Na skutek zastosowania tych postanowień, jednostronny protokół odbioru sporządzony przez dewelopera może być traktowany jako protokół odbioru podpisany przez obie strony umowy. Równocześnie, należy przytoczyć treść postanowienia wpisanego pod numerem 365 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zgodnie z którym:

„W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru”.

Z kolei ust. (art.) 6 § 8, o którym mowa w ww. postanowieniu, otrzymał następujące brzmienie: *„W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, Sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury.”* Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 55/03) uznał, iż ww. postanowienie narusza art. 385¹ § 1 k.c. i art. 385³ pkt 9 k.c. Stosownie do art. 385³ pkt 9 k.c., w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności przyznają kontrahentowi konsumenta uprawnienia do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. Zdaniem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, ww. zapis umożliwia pozwanemu kosztem interesu konsumenta uznać sporządzony pod jego nieobecność jednostronny protokół odbioru lokalu za równoważny z tym podpisanym przez obie strony umowy. Zapis ten przyznaje pozwanemu uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. Postanowienia stosowane przez Spółkę wskazane w pkt 1 i 2 oraz postanowienie wpisane do rejestru pod numerem 365 mogą zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień przyznaje kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy

poprzez przyznanie przedsiębiorcy uprawnienia do uznania sporządzonego pod nieobecność konsumenta jednostronnego protokołu odbioru lokalu mieszkalnego za równoważny z protokołem odbioru podpisanym przez obie strony umowy. Oba postanowienia, pomimo różnic w sformułowaniu treści, mają tożsamy charakter i skutek ich stosowania jest identyczny. Ponadto, zarówno Spółka, której został postawiony zarzut w przedmiotowym postępowaniu, jak i przedsiębiorca, który stosował we wzorcu umowy postanowienie uznane za niedozwolone na mocy ww. wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (pierwotny adresat postanowienia uznanego za niedozwolone), prowadzili działalność gospodarczą na rynku usług deweloperskich.

Konsekwencją stosowania przez Spółkę postanowień wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest wprowadzenie do wzorców umów postanowień bezwzględnie zakazanych. Stosownie bowiem do art. 479⁴² § 1 k.p.c., Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów orzekając o uznaniu postanowień wzorca umowy za niedozwolone, jednocześnie zakazuje ich wykorzystywania. Sąd Najwyższy w cytowanej powyżej uchwale zaakceptował stanowisko, zgodnie z którym wpis postanowienia wzorca do rejestru skutkuje tym, że zakazane jest posługiwanie się wpisaną klauzulą we wszystkich wzorcach umów, pod rygorem sankcji z art. 58 k.c.

Tym samym, w ocenie Prezesa Urzędu, stosowanie przez Spółkę we wzorcach umów pn.: „PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY”, „PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY”, „UMOWA O WYBUDOWANIE BUDYNKU, PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY” postanowień wskazanych w sentencji decyzji jest bezprawne.

Ad. 3) Przepisy ustawy o okik nie definiują pojęcia zbiorowego interesu konsumentów. Przepis art. 24 ust. 3 stanowi jedynie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. Z całą pewnością mamy do czynienia ze zbiorowym interesem konsumentów wówczas, gdy działanie przedsiębiorcy dotyczy, bądź może dotyczyć nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zindywidualizować.

W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem praw nieograniczonej i nieokreślonej liczby konsumentów, którzy zapoznali się, bądź mogli zapoznać się z dostępnymi wzorcami umów zawierającymi postanowienia, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone i zawarli, bądź mogli zawrzeć umowę ze Spółką. W tej sytuacji bezprawne zachowanie przedsiębiorcy nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz mamy do czynienia z naruszonymi uprawnieniami określonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej grupy kontrahentów Spółki.

Na skutek zamieszczenia we wzorcach umów postanowień, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, Spółka stosowała postanowienia, których stosowania zakazano. Takie działanie Spółki godzi w zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o okik, 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. Ponadto, stosownie do art. 28 ust. 2 ustawy o okik, Prezes Urzędu może określić termin wykonania zobowiązań.

Jak wykazano w niniejszej decyzji, okoliczności sprawy uprawdopodobniły, że Spółka stosuje praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, określone w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o okik. Jednocześnie Spółka zobowiązała się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia wskazanym naruszeniom.

W ocenie Prezesa Urzędu, podjęte przez Spółkę zobowiązanie do dokonania zmian w przedmiotowych wzorcach umów poprzez wykreślenie postanowień o treści:

- „(...) Przesyłka zwrócona nadawcy, z adnotacją poczty o dokonanym awizo i jej nie podjęciu przez adresata ma skutek doręczenia.”,
- „Strony potwierdzają, że wszelkie postanowienia niniejszej umowy zostały z Nabywcą uzgodnione indywidualnie.”,
- „Nabywca (lub jego należycie umocowany przedstawiciel) ma obowiązek uczestniczenia w czynnościach odbioru technicznego Lokalu. Niestawiennictwo Nabywcy (lub jego należycie umocowanego przedstawiciela) w wyznaczonym dniu, o ile nie zostanie uzgodniona alternatywna data odbioru nie wstrzymuje przeprowadzenia czynności odbioru technicznego Lokalu. W takim przypadku Spółka dokona odbioru jednostronnie.”,

oraz zmianę treści pozostałych zakwestionowanych w przedmiotowym postępowaniu postanowień w ten sposób, że w ich miejsce zostaną wprowadzone nowe, w następującym brzmieniu:

- „Ewentualne spory powstałe na tle obowiązywania niniejszej umowy strony rozwiązywać będą w drodze negocjacji, a w przypadku braku porozumienia w terminie 30 dni poddadzą je rozstrzygnięciu właściwego sądu powszechnego.”,
- „Spółka zastrzega, że rzeczywista powierzchnia użytkowa Lokalu może różnić się od powierzchni projektowanej – wskazanej w ust. 1 pkt. a). Jeżeli po dokonaniu obmiaru powierzchni użytkowej Lokalu przez uprawnioną osobę, jego powierzchnia będzie większa lub mniejsza od określonej w ust. 1, to cena sprzedaży określona w § 3 zostanie odpowiednio skorygowana. Korekta ta będzie polegała na zmniejszeniu lub zwiększeniu ceny Lokalu o kwotę stanowiącą iloczyn rzeczywistej różnicy pomiędzy powierzchnią Lokalu, wskazaną w § 2 ust. 1 pkt. a) i powierzchni Lokalu wynikającej z dokonanego obmiaru powykonawczego przez uprawnioną osobę oraz przyjętej ceny za jeden metr kwadratowy powierzchni Lokalu. Strony ustalają, że dla potrzeb dokonania korekty, o której mowa w zdaniu poprzedzającym przyjmują, że cena 1 m² Lokalu wynosić będzie ... złotych brutto (słownie złotych:). W przypadku wystąpienia konieczności dokonania dopłat przez Nabywcę, przysługiwać mu będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy w ciągu 14 dni kalendarzowych od otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny sprzedaży. Powyższe ustalenie obejmuje realizację budowy lokalu według planu lokalu stanowiącego załącznik do niniejszej umowy i nie dotyczy przypadku wprowadzenia przez Nabywcę własnych zmian w lokalu. Dla potrzeb wywiązania się z niniejszej umowy, obmiar Lokalu zostanie dokonany przez osobę uprawnioną, na zlecenie Spółki, według Polskiej Normy PN-70/B-2365.”,

- „Strony nadto oświadczają, że: (...) b) łączna cena ustalona w ust. 1 powyżej jest ceną całkowitą za przedmiot niniejszej umowy i może ulec zmianie w każdym przypadku, gdy: (...) gdy przed zapłatą całości ceny, o której mowa w ust. 1 powyżej ulegnie podwyższeniu wysokość stawki podatku VAT, pozostała do zapłaty kwota z tytułu ceny określonej w ust. 1 powyżej może ulec podwyższeniu o kwotę stanowiącą równowartość zmienionego podatku VAT od niezapłaconej części ceny. O ile Spółka zwróci się do Nabywcy o uzupełnienie różnicy wynikającej ze wzrostu ceny, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy. W takim przypadku Spółka zwróci Nabywcy otrzymane od niego wpłaty w terminie 13 dni od dnia doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.”,
- „Strony nadto oświadczają, że: a) w cenie brutto podanej w ust. 1 powyżej zawarty został podatek od towarów i usług według obowiązującej stawki 7% (siedem procent). Gdy przed zapłatą całości ceny, o której mowa w ust. 1 powyżej ulegnie podwyższeniu wysokość stawki podatku VAT, pozostała do zapłaty kwota z tytułu ceny określonej w ust. 1 powyżej może ulec podwyższeniu o kwotę stanowiącą równowartość zmienionego podatku VAT od niezapłaconej części ceny. O ile Spółka zwróci się do Nabywcy o uzupełnienie różnicy wynikającej ze wzrostu ceny, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy. W takim przypadku Spółka zwróci Nabywcy otrzymane od niego wpłaty w terminie 13 dni od dnia doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. (...)”,
- „Nabywca (lub jego należycie umocowany przedstawiciel) zobowiązany jest do uczestniczenia w czynnościach odbioru technicznego Lokalu. Niestawiennictwo Nabywcy (lub jego należycie umocowanego przedstawiciela) w wyznaczonym dniu, o ile nie zostanie uzgodniona alternatywna data odbioru, skutkuje zapłatą kary umownej przez Nabywcę w wysokości 1% (jeden procent) łącznej ceny określonej w § 3 ust. 1 za każde niestawiennictwo się Nabywcy (lub jego należycie umocowanego przedstawiciela).”,

w sposób wystarczający zabezpiecza i chroni interesy konsumentów, a ponadto uwzględnia obowiązujące przepisy prawa, w szczególności przepisy art. 385 i nast. k.c.

Stosownie do przepisu art. 28 ust. 2 ustawy o okik, Prezes Urzędu nałożył na Spółkę obowiązek wykonania przyjętego zobowiązania do dnia 31 maja 2008 r.

Wobec spełnienia przesłanek wydania decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy o okik, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt I sentencji.

Jednocześnie, zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy o okik, w decyzji nakładającej na przedsiębiorcę obowiązek wykonania zobowiązania, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań. Stosownie do ww. przepisu, Prezes Urzędu wyznaczył Spółce termin złożenia sprawozdania o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania do dnia 30 czerwca 2008 r.

Wobec powyższego, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt II sentencji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o okik 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 dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Łodzi.

Z upoważnienia
Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji
i Konsumentów

Dyrektor Delegatury
Barbara Romańczak-Graca

Otrzymuje:

Prywatna Korporacja Mieszkaniowa sp. z o.o.

ul. Orzycka 27

02-695 Warszawa