



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
DELEGATURA URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
w Warszawie**

**RWA-61-25/13/DJ**

Warszawa, 30 października 2014 r.

**DECYZJA nr RWA 18/2014**

**I.** Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie podejrzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez Mak Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Starej Iwicznej

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

**po uprawdopodobnieniu** stosowania przez Mak Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Starej Iwicznej praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na:

**1.** stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 101 ze zm.), poprzez zawarcie w stosowanych wzorcach umownych postanowień o treści:

- A. *„Sprzedający ma prawo dokonania zmian technicznych i wykonawczych na etapie realizacji przedmiotu umowy. Zmiany te nie mogą pogarszać standardu wykonania lokali i zmieniać zasadniczo opisu wykończenia zawartego w Załączniku Nr 2 do niniejszej Umowy”* (wzorzec „Umowy deweloperskiej”);
- B. *„Sprzedający zastrzega sobie prawo dokonania zmian technicznych i wykonawczych na etapie budowy nie pogarszających standardu wykonywanych lokali”* (wzorzec „Załącznika Nr 2 do Umowy deweloperskiej”);
- C. *„Postanowienia stron zawarte w niniejszej Umowie zostały indywidualnie uzgodnione oraz są jednoznaczne i zrozumiałe dla Nabywcy”* (wzorce: „Przedwstępnej umowy sprzedaży” i „Umowy deweloperskiej”);
- D. *„Rozwiązanie umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy powoduje (...) zwrot dokonanych przez Nabywcę wpłat w wysokości nominalnej w ciągu 90 dni od daty rozwiązania Umowy i nastąpi na konto wskazane przez Nabywcę”* (wzorce: „Przedwstępnej umowy sprzedaży” i „Umowy deweloperskiej”);
- E. *„Strony Umowy zgodnie oświadczają, że ustalona w § 8 pkt 1 cena sprzedaży netto jest ceną ostateczną”* (wzorce: „Przedwstępnej umowy sprzedaży” i „Umowy deweloperskiej”) w zw. z *„Umowna wartość przedmiotu umowy wynosi łącznie ....PLN (.../100 złotych) netto + VAT, co na dzień podpisania niniejszej umowy*

stanowi: ....PLN (złotych ) brutto” (wzorce: „Przedwstępnej umowy sprzedaży” i „Umowy deweloperskiej”);

- F. „Strony deklarują, że ewentualne spory powstałe w trakcie obowiązywania Umowy będą rozwiązywać w drodze negocjacji. W przypadku braku porozumienia oddadzą je do rozstrzygnięcia Sądu Powszechnego właściwego dla siedziby Sprzedającego” (wzorce: „Umowy deweloperskiej” i „Przedwstępnej umowy sprzedaży”);
- G. „Strony oświadczają, że nie mają względem siebie żadnych roszczeń, ani nie będą w przyszłości występować wobec siebie z żadnymi roszczeniami finansowymi z tytułu zawarcia niniejszej umowy oraz powołanej wyżej umowy przedwstępnej” (wzorzec „Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży”);
- H. „(...) zmiana powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego określonego w § 3, powyżej 2%:
  - daje Nabywcy prawo do rezygnacji z zakupu przedmiotu Umowy poprzez rozwiązanie Umowy Przedwstępnej Sprzedaży a wpłacone przez Nabywcę środki pieniężne zostaną zwrócone Nabywcy w wysokości nominalnej na wskazane przez Nabywcę konto bankowe w ciągu 30 dni od daty rozwiązania Umowy’
  - spowoduje zmianę wartości przedmiotu Umowy proporcjonalnie do różnicy zwiększonej lub zmniejszonej powierzchni” (wzorzec „Przedwstępnej umowy sprzedaży”),

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów;

## 2. stosowaniu w umowach deweloperskich postanowień o treści:

- A. „Strony oświadczają, że opóźnienie w zapłacie jednej z wymagalnych płatności przekraczające 30 dni, względem Harmonogramu stanowiącego Załącznik nr 1 niniejszej umowy, po upływie 30 dni od daty bezskutecznego wezwania Nabywcy listem poleconym do uiszczenia zaległych kwot uprawniać będzie Sprzedającego do rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, a Nabywca w takim przypadku wyraża zgodę na wykreślenie roszczenia z Działu III księgi wieczystej”;
- B. „Niedokonanie pierwszej wpłaty w terminie określonym w Załączniku Nr 1, oznacza, iż Sprzedający ma prawo do jednostronnego rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, po wezwaniu i wyznaczeniu 30 dniowego terminu od daty doręczenia wezwania”;
- C. „Uchybienie przez Nabywcę terminom wpłat określonych niniejszą Umową daje Sprzedającemu uprawnienia do: (...) rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, w przypadku opóźnienia w jednej wymagalnych płatności przekraczającego 30 dni. Rozwiązanie Umowy nastąpi po upływie 30 dni od daty bezskutecznego wezwania Nabywcy listem poleconym do uiszczenia zaległych kwot”,

które jako niezgodne z przepisem art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) mogą stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów;

## 3. stosowaniu w umowach deweloperskich postanowienia o treści:

„Strony oświadczają, że niestawienie się Nabywcy lub ustanowionego przez niego pełnomocnika do odbioru przedmiotu Umowy w dwóch wyznaczonych terminach w odstępie co najmniej 60 dni uprawniać będzie Sprzedającego do rozwiązania

*Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, a Nabywca w takim przypadku wyraża zgodę na wykreślenie roszczenia z Działu III księgi wieczystej” (§ 13 ust. 1f)*

które – jako niezgodne z przepisem art. 29 ust. 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) – może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów;

4. niedopełnianiu obowiązku wynikającego z art. 22 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), poprzez nieokreślanie w umowach deweloperskich warunków odstąpienia od umowy, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-6 oraz ust. 2 i 3, oraz warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę w razie skorzystania z tego prawa, co – jako naruszające obowiązek udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji – może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 2 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

**i po zobowiązaniu się przez Mak Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Starej Iwicznej do zaniechania tych działań poprzez:**

- a) w zakresie zarzutu z pkt. 1.A.  
usunięcie postanowienia kwestionowanego przez Prezesa Urzędu;
- b) w zakresie zarzutu z pkt. 1.B.  
usunięcie postanowienia kwestionowanego przez Prezesa Urzędu;
- c) w zakresie zarzutu z pkt. 1.C.  
usunięcie postanowienia kwestionowanego przez Prezesa Urzędu;
- d) w zakresie zarzutu z pkt. 1.D.  
zastąpienie postanowienia kwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowieniem o treści: *„Rozwiązanie umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy powoduje (...) zwrot bez zbędnej zwłoki dokonanych przez Nabywcę wpłat w wysokości nominalnej (...) na konto wskazane przez Nabywcę”;*
- e) w zakresie zarzutu z pkt. 1.E.  
zastąpienie postanowień kwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowieniami o treści: *„Umowna wartość przedmiotu umowy wynosi łącznie ....PLN (.../100 złotych) netto + VAT, co na dzień podpisania niniejszej umowy stanowi:....PLN (złoty) brutto” oraz „Strony Umowy zgodnie oświadczają, że ustalona w § 8 pkt 1 i 2 cena sprzedaży jest ceną ostateczną”* i uzupełnienie ich postanowieniem o treści: *„W przypadku zmiany stawki podatku VAT, określonej w ust. 3 powyżej, Sprzedający poinformuje Nabywcę w terminie 14 dni od dnia wejścia w życie nowej stawki podatku VAT. W takim przypadku Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia”;*
- f) w zakresie zarzutu z pkt. 1.F.  
zastąpienie postanowienia kwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowieniem o treści: *„Strony deklarują, że ewentualne spory powstałe w trakcie obowiązywania Umowy będą rozwiązywać w drodze negocjacji. W przypadku braku porozumienia*

*oddadzą je do rozstrzygnięcia Sądu Powszechnego według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego”;*

g) w zakresie zarzutu z pkt. 1.G.

usunięcie postanowienia kwestionowanego przez Prezesa Urzędu;

h) w zakresie zarzutu z pkt. 1.H.

zastąpienie postanowienia kwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowieniem o treści: „,, (...) *zmiana powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego określonego w § 3:*

*- daje Nabywcy prawo do rezygnacji z zakupu przedmiotu Umowy poprzez rozwiązanie Umowy a wpłacone przez Nabywcę środki pieniężne zostaną zwrócone Nabywcy w wysokości nominalnej na wskazane przez Nabywcę konto bankowe bez zbędnej zwłoki od daty rozwiązania Umowy. Zwracana kwota będzie podlegać waloryzacji w oparciu o wskaźnik depozytów oferowanych przez bank PKO BP,*

*- spowoduje zmianę wartości przedmiotu Umowy proporcjonalnie do różnicy zwiększonej lub zmniejszonej powierzchni”;*

i) w zakresie zarzutu z pkt. 2.A.

zastąpienie postanowienia kwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowieniem o treści: „*uchybiecie przez Nabywcę terminom wpłat określonych niniejszą Umową daje Sprzedającemu uprawnienia do: 1) naliczenia odsetek za okres zwłoki w wysokości ustawowej, 2) rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, w przypadku opóźnienia w zapłacie jednej z wymagalnych płatności przekraczającego 30 dni względem Harmonogramu stanowiącego Załącznik nr 1 niniejszej Umowy, po upływie 30 od daty bezskutecznego wezwania Nabywcy listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru do uiszczenia zaległych kwot, chyba że niespełnienie tego świadczenia pieniężnego przez Nabywcę jest spowodowane działaniem siły wyższej”;*

j) w zakresie zarzutu z pkt. 2.B.

zastąpienie postanowienia kwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowieniem o treści: „*Niedokonanie pierwszej wpłaty w terminie określonym w Załączniku Nr 1 oznacza, iż Sprzedający ma prawo do jednostronnego rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, po wezwaniu i wyznaczeniu 30 dniowego terminu od daty doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie tego świadczenia pieniężnego przez Nabywcę jest spowodowane działaniem siły wyższej”;*

k) w zakresie zarzutu z pkt. 2.C.

zastąpienie postanowienia kwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowieniem o treści: „*uchybiecie przez Nabywcę terminom wpłat określonych niniejszą Umową daje Sprzedającemu uprawnienia do: 1) naliczenia odsetek za okres zwłoki w wysokości ustawowej, 2) rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, w przypadku opóźnienia w zapłacie jednej z wymagalnych płatności przekraczającego 30 dni względem Harmonogramu stanowiącego Załącznik nr 1 niniejszej Umowy, po upływie 30 od daty bezskutecznego wezwania Nabywcy listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru do uiszczenia zaległych kwot, chyba że niespełnienie tego świadczenia pieniężnego przez Nabywcę jest spowodowane działaniem siły wyższej”;*

l) w zakresie zarzutu z pkt. 3

zastąpienie postanowienia kwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowieniem o treści: „*Strony oświadczają, że niestawienie się Nabywcy lub ustanowionego przez niego pełnomocnika do odbioru przedmiotu Umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się przez Nabywcę jest spowodowane działaniem siły wyższej, uprawniać będzie Sprzedającego do rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, a Nabywca w takim przypadku wyraża zgodę na wykreślenie roszczenia z Działu III księgi wieczystej*”;

m) w zakresie zarzutu z pkt. 4

określenie w umowach deweloperskich warunków odstąpienia od umowy, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-6 oraz ust. 2 i 3 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), oraz warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę w razie skorzystania z tego prawa

oraz

n) poinformowanie konsumentów, z którymi Spółka zawarła umowy według wzorców umownych zawierających nieprawidłowości wskazane w pkt. I.1, I.2, I.3 i I.4 sentencji niniejszej decyzji o zmianach wprowadzonych do tych wzorców i możliwości podpisania aneksów do umów wprowadzających zmiany jak w pkt. I. a-m sentencji niniejszej.

**nakłada się na Mak Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Starej Iwicznej obowiązek wykonania pkt. I. a - m zobowiązania w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, zaś pkt. I. n zobowiązania w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.**

**II.** Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

**nakłada się na Mak Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Starej Iwicznej obowiązek przedłożenia Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów sprawozdania z wykonania nałożonego zobowiązania poprzez przedstawienie dowodów potwierdzających wykonanie zobowiązania w terminie 5 (pięciu) miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.**

## UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Warszawie (dalej: Prezes UOKiK lub Prezes Urzędu) postanowieniem z dnia 20 grudnia 2013 r. wszczął postępowanie w sprawie stosowania przez MAK DOM Sp. z o.o. z siedzibą w Starej Iwicznej (dalej: Spółka) praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na:

**I.** stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, ze zm.), poprzez zawarcie w stosowanych wzorcach umownych postanowień o treści:

2. „Sprzedający ma prawo dokonania zmian technicznych i wykonawczych na etapie realizacji przedmiotu umowy. Zmiany te nie mogą pogarszać standardu wykonania lokali i zmieniać zasadniczo opisu wykończenia zawartego w Załączniku Nr 2 do niniejszej Umowy” (wzorzec „Umowy deweloperskiej”);
3. „Sprzedający zastrzega sobie prawo dokonania zmian technicznych i wykonawczych na etapie budowy nie pogarszających standardu wykonywanych lokali” (wzorzec „Załącznika Nr 2 do Umowy deweloperskiej”);
4. „Postanowienia stron zawarte w niniejszej Umowie zostały indywidualnie uzgodnione oraz są jednoznaczne i zrozumiałe dla Nabywcy” (wzorce: „Przedwstępnej umowy sprzedaży” i „Umowy deweloperskiej”);
5. „Rozwiązanie umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy powoduje (...) zwrot dokonanych przez Nabywcę wpłat w wysokości nominalnej w ciągu 90 dni od daty rozwiązania Umowy i nastąpi na konto wskazane przez Nabywcę” (wzorce: „Przedwstępnej umowy sprzedaży” i „Umowy deweloperskiej”);
6. „Strony Umowy zgodnie oświadczają, że ustalona w § 8 pkt 1 cena sprzedaży netto jest ceną ostateczną” (wzorce: „Przedwstępnej umowy sprzedaży” i „Umowy deweloperskiej”) w zw. z „Umowna wartość przedmiotu umowy wynosi łącznie ....PLN (.../100 złotych) netto + VAT, co na dzień podpisania niniejszej umowy stanowi: ....PLN (złoty) brutto” (wzorce: „Przedwstępnej umowy sprzedaży” i „Umowy deweloperskiej”);
7. „Strony deklarują, że ewentualne spory powstałe w trakcie obowiązywania Umowy będą rozwiązywać w drodze negocjacji. W przypadku braku porozumienia oddadzą je do rozstrzygnięcia Sądu Powszechnego właściwego dla siedziby Sprzedającego” (wzorce: „Umowy deweloperskiej” i „Przedwstępnej umowy sprzedaży”);
8. „Strony oświadczają, że nie mają względem siebie żadnych roszczeń, ani nie będą w przyszłości występować wobec siebie z żadnymi roszczeniami finansowymi z tytułu zawarcia niniejszej umowy oraz powołanej wyżej umowy przedwstępnej” (wzorzec „Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży”);
9. „(...) zmiana powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego określonego w § 3, powyżej 2%:
  - daje Nabywcy prawo do rezygnacji z zakupu przedmiotu Umowy poprzez rozwiązanie Umowy Przedwstępnej Sprzedaży a wpłacone przez Nabywcę środki pieniężne zostaną zwrócone Nabywcy w wysokości nominalnej na wskazane przez Nabywcę konto bankowe w ciągu 30 dni od daty rozwiązania Umowy’
  - spowoduje zmianę wartości przedmiotu Umowy proporcjonalnie do różnicy zwiększonej lub zmniejszonej powierzchni” (wzorzec „Przedwstępnej umowy sprzedaży”),

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.);

**II.** stosowaniu w umowach deweloperskich postanowień o treści:

- D. *„Strony oświadczają, że opóźnienie w zapłacie jednej z wymagalnych płatności przekraczające 30 dni, względem Harmonogramu stanowiącego Załącznik nr 1 niniejszej umowy, po upływie 30 dni od daty bezskutecznego wezwania Nabywcy listem poleconym do uiszczenia zaległych kwot uprawniać będzie Sprzedającego do rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, a Nabywca w takim przypadku wyraża zgodę na wykreślenie roszczenia z Działu III księgi wieczystej”;*
- E. *„Niedokonanie pierwszej wpłaty w terminie określonym w Załączniku Nr 1, oznacza, iż Sprzedający ma prawo do jednostronnego rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, po wezwaniu i wyznaczeniu 30 dniowego terminu od daty doręczenia wezwania”;*
- F. *„Uchybienie przez Nabywcę terminom wpłat określonych niniejszą Umową daje Sprzedającemu uprawnienia do: (...) rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, w przypadku opóźnienia w jednej z wymagalnych płatności przekraczającego 30 dni. Rozwiązanie Umowy nastąpi po upływie 30 dni od daty bezskutecznego wezwania Nabywcy listem poleconym do uiszczenia zaległych kwot”,*

które jako niezgodne z przepisem art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377;) mogą stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów;

### III. stosowaniu w umowach deweloperskich postanowienia o treści:

*„Strony oświadczają, że niestawienie się Nabywcy lub ustanowionego przez niego pełnomocnika do odbioru przedmiotu Umowy w dwóch wyznaczonych terminach w odstępie co najmniej 60 dni uprawniać będzie Sprzedającego do rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, a Nabywca w takim przypadku wyraża zgodę na wykreślenie roszczenia z Działu III księgi wieczystej” (§ 13 ust. 1f)*

które – jako niezgodne z przepisem art. 29 ust. 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) – może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów;

IV. niedopełnianiu obowiązku wynikającego z art. 22 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), poprzez nieokreślanie w umowach deweloperskich warunków odstąpienia od umowy, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-6 oraz ust. 2 i 3, oraz warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę w razie skorzystania z tego prawa, co – jako naruszające obowiązek udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji – może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 2 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W odpowiedzi na przedstawione zarzuty Spółka złożyła zobowiązanie do zaniechania stosowania zarzuczanych jej praktyk poprzez podjęcie czynności wskazanych w pkt. I a-n sentencji decyzji.

**Prezes UOKiK zawiadomił Spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy. Z powyższego uprawnienia Strona nie skorzystała.**

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

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Prezes UOKiK ustalił, iż Mak Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Starej Iwicznej jest przedsiębiorcą wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 132540, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. budowa lokali mieszkalnych oraz sprzedaż tych lokali osobom fizycznym oraz osobom prawnym. Nabywcami tych lokali są m.in. konsumenci w rozumieniu art. 22<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 121 ze zm.; dalej: k.c.), tj. osoby fizyczne dokonujące czynności prawnych niezwiązanych bezpośrednio z ich działalnością zawodową lub gospodarczą.

Przy zawieraniu umów z konsumentami Spółka posługuje się wzorcami umownymi w rozumieniu art. 384 k.c. Spółka stosuje m.in. wzorce przedwstępnych umów sprzedaży lokali, wzorce umów deweloperskich i wzorce umów przeniesienia własności lokali.

Prezes UOKiK ustalił, iż we wzorach tych Spółka zamieściła postanowienia o treści:

- „Sprzedający ma prawo dokonania zmian technicznych i wykonawczych na etapie realizacji przedmiotu umowy. Zmiany te nie mogą pogarszać standardu wykonania lokali i zmieniać zasadniczo opisu wykończenia zawartego w Załączniku Nr 2 do niniejszej Umowy” (wzorzec „Umowy deweloperskiej”);
- „Sprzedający zastrzega sobie prawo dokonania zmian technicznych i wykonawczych na etapie budowy nie pogarszających standardu wykonywanych lokali” (wzorzec „Załącznika Nr 2 do Umowy deweloperskiej”);
- „Postanowienia stron zawarte w niniejszej Umowie zostały indywidualnie uzgodnione oraz są jednoznaczne i zrozumiałe dla Nabywcy” (wzorce: „Przedwstępnej umowy sprzedaży” i „Umowy deweloperskiej”);
- „Rozwiązanie umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy powoduje (...) zwrot dokonanych przez Nabywcę wpłat w wysokości nominalnej w ciągu 90 dni od daty rozwiązania Umowy i nastąpi na konto wskazane przez Nabywcę” (wzorce: „Przedwstępnej umowy sprzedaży” i „Umowy deweloperskiej”);
- „Strony Umowy zgodnie oświadczają, że ustalona w § 8 pkt 1 cena sprzedaży netto jest ceną ostateczną” (wzorce: „Przedwstępnej umowy sprzedaży” i „Umowy deweloperskiej”) w zw. z „Umowna wartość przedmiotu umowy wynosi łącznie ....PLN (.../100 złotych) netto + VAT, co na dzień podpisania niniejszej umowy stanowi:....PLN (złoty) brutto” (wzorce: „Przedwstępnej umowy sprzedaży” i „Umowy deweloperskiej”);
- „Strony deklarują, że ewentualne spory powstałe w trakcie obowiązywania Umowy będą rozwiązywać w drodze negocjacji. W przypadku braku porozumienia oddadzą je do rozstrzygnięcia Sądu Powszechnego właściwego dla siedziby Sprzedającego” (wzorce: „Umowy deweloperskiej” i „Przedwstępnej umowy sprzedaży”);
- „Strony oświadczają, że nie mają względem siebie żadnych roszczeń, ani nie będą w przyszłości występować wobec siebie z żadnymi roszczeniami finansowymi z tytułu zawarcia niniejszej umowy oraz powołanej wyżej umowy przedwstępnej” (wzorzec „Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży”);
- „(...) zmiana powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego określonego w § 3, powyżej 2%:



- daje Nabywcy prawo do rezygnacji z zakupu przedmiotu Umowy poprzez rozwiązanie Umowy Przedwstępnej Sprzedaży a wpłacone przez Nabywcę środki pieniężne zostaną zwrócone Nabywcy w wysokości nominalnej na wskazane przez Nabywcę konto bankowe w ciągu 30 dni od daty rozwiązania Umowy'

- spowoduje zmianę wartości przedmiotu Umowy proporcjonalnie do różnicy zwiększonej lub zmniejszonej powierzchni” (wzorzec „Przedwstępnej umowy sprzedaży”),

- „Strony oświadczają, że opóźnienie w zapłacie jednej z wymagalnych płatności przekraczające 30 dni, względem Harmonogramu stanowiącego Załącznik nr 1 niniejszej umowy, po upływie 30 dni od daty bezskutecznego wezwania Nabywcy listem poleconym do uiszczenia zaległych kwot uprawniać będzie Sprzedającego do rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, a Nabywca w takim przypadku wyraża zgodę na wykreślenie roszczenia z Działu III księgi wieczystej” (wzorzec „Umowy deweloperskiej”);

- „Niedokonanie pierwszej wpłaty w terminie określonym w Załączniku Nr 1, oznacza, iż Sprzedający ma prawo do jednostronnego rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, po wezwaniu i wyznaczeniu 30 dniowego terminu od daty doręczenia wezwania” (wzorzec „Umowy deweloperskiej”);

- „Uchybienie przez Nabywcę terminom wpłat określonych niniejszą Umową daje Sprzedającemu uprawnienia do: (...) rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, w przypadku opóźnienia w jednej z wymagalnych płatności przekraczającego 30 dni. Rozwiązanie Umowy nastąpi po upływie 30 dni od daty bezskutecznego wezwania Nabywcy listem poleconym do uiszczenia zaległych kwot” (wzorzec „Umowy deweloperskiej”);

- „Strony oświadczają, że niestawienie się Nabywcy lub ustanowionego przez niego pełnomocnika do odbioru przedmiotu Umowy w dwóch wyznaczonych terminach w odstępie co najmniej 60 dni uprawniać będzie Sprzedającego do rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, a Nabywca w takim przypadku wyraża zgodę na wykreślenie roszczenia z Działu III księgi wieczystej” (wzorzec „Umowy deweloperskiej”);

Ponadto Prezes Urzędu ustalił, że Spółka nie określiła w umowach deweloperskich warunków odstąpienia od umowy, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-6 oraz ust. 2 i 3 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377; dalej również: u.o.p.n.), oraz warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę w razie skorzystania z tego prawa.

Prezes Urzędu ustalił również, że w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (dalej: rejestr) zamieszczone zostały następujące postanowienia:

- pod nr. 852 - „Spółdzielnia zastrzega, że ostateczne rozwiązania projektowe mogą odbiegać od wstępnej dokumentacji architektoniczno-funkcjonalnej”, uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 7 sierpnia 2006 r., sygn. akt XVII AmC 73/05, wpisane do rejestru 1 września 2006 r.,

- pod nr. 1439 – „Przedmiotowy lokal zostanie wykonany zgodnie ze specyfikacją stanowiącą załącznik nr 3 do umowy. Sprzedający zastrzega możliwość wprowadzenia zmian w układzie architektonicznym, dokumentacji projektowej oraz w układzie zagospodarowania terenu, o ile okażą się one niezbędne ze względu na realizację inwestycji. Zmiany dotyczyć mogą w szczególności rozmieszczenia planów instalacyjnych, zastosowania określonej technologii oraz materiałów budowlanych, a także rozmieszczenia oświetlenia, układów ciągów pieszo-jezdnych oraz zieleni, na terenie objętym inwestycją. Zmiany takie nie stanowią zmiany treści

*niniejszej umowy*", uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 27 kwietnia 2007 r., sygn. akt XVII AmC 14/06, wpisane do rejestru 12 czerwca 2008 r.,

- pod nr. 1470 – *„Activ Investment zastrzega sobie prawo dokonywania jednostronnych, a koniecznych zmian w dokumentacji projektowej Budynku”*, uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 20 maja 2008 r., sygn. akt XVII AmC 107/07, wpisane do rejestru 22 lipca 2008 r.,

- pod nr. 2575 – *„Strony zgodnie oświadczają, że Inwestor Powierniczy w porozumieniu ze Spółdzielnią ma prawo dokonywania zmian w projekcie technicznym budynku, polegających na zmianie niektórych technologii i materiałów”*, uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 20 kwietnia 2011 r., sygn. akt XVII AmC 1782/09, wpisane do rejestru 21 września 2011 r.

- pod nr. 2409 – *„Umowę sporządzono i podpisano, po zapoznaniu się z jej treścią i indywidualnym uzgodnieniu jej postanowień z Kupującym w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron. Integralną część Umowy stanowi załącznik nr 1 i 2”*, uznanym za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 3 marca 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 874/09) i wpisanym do rejestru w dniu 5 lipca 2011 r.

- pod numerem 1555 – *„W sytuacjach opisanych w ust. 1 Sprzedający wypłaci Kupującemu – w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy z nowym nabywcą mieszkania, ale nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia odstąpienia – wpłacone przez niego na podstawie niniejszej umowy kwoty, zatrzymując zadatek”*, uznanym za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 26 listopada 2007 r. (sygn. akt XVII AmC 91/07) i wpisanym do rejestru 18 lutego 2009 r.

-- pod nr. 885 – *„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”* – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 18 maja 2005 r., sygn. akt XVII AmC 86/03, wpisane do rejestru 28 września 2006 r.;

- pod nr. 1386 – *„Strony oświadczają, że ustalona pomiędzy nimi cena przedmiotu umowy uwzględnia obecnie obowiązujące stawki podatku VAT od sprzedaży lokali, wobec czego gdyby stawki te uległy zmianie, cena przedmiotu umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do zmiany stawek podatku VAT. Ponadto, w przypadku wprowadzenia lub zmian stawek innych podatków lub danin publicznoprawnych o charakterze cenotwórczym, a związanych z budownictwem, ewentualny wzrost ceny z tego tytułu pokryje Nabywca”* - uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r., sygn. akt XVII AmC 126/05, wpisane do rejestru 22 kwietnia 2008 r.

- - pod nr. 922 – *„Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu”* – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006 r., sygn. akt XVII AmC 100/05, wpisane do rejestru 9 listopada 2006 r.;

- pod nr. 1007 – *„Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki”* – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 23 listopada 2006 r., sygn. akt XVII AmC 156/05, wpisane do rejestru 23 stycznia 2007 r.

- pod numerem 1504 – *„Strony oświadczają, że rozliczenie z tytułu umowy sprzedaży dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym pomiędzy Spółką a kupującymi zostały dokonane, a zatem wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z łącznego ich stosunku prawnego uznają za zaspokojone i wygasłe”* – uznanym za niedozwolone

wyrokiem SOKiK z dnia 28 lutego 2008 r., sygn. akt XVII AmC89/07 i wpisanym, do rejestru 1 stycznia 2008 r.

- - pod nr. 155 – „*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%*” – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 9 września 2004 r., sygn. akt XVII AmC 12/04, wpisane do rejestru 18 listopada 2004 r.;

- pod nr. 227 – „*W przypadku zmiany powierzchni lokalu wnikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie*” – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 10 października 2004 r., sygn. akt XVII AmC 47/03, wpisane do rejestru 6 stycznia 2005 r.;

- pod nr. 3665 – „*Stronie zobowiązanej do kupna przysługuje prawo do odstąpienia od zakupu danego lokalu mieszkalnego w terminie do 3 dni po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego w przypadku, gdyby powierzchnia przedmiotowego lokalu mieszkalnego różniła się od powierzchni zakładanej w projekcie o więcej niż +/- 5%*” – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 27 grudnia 2011 r., sygn. akt XVII AmC77/11, wpisane do rejestru 30 sierpnia 2012 r.

### **Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy, Prezes UOKiK zważył, co następuje:**

#### ***Interes publiczny***

Przepis art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.; dalej: u.o.k.i.k) ogranicza zastosowanie jej przepisów wyłącznie do podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Warunkiem koniecznym do uruchomienia instrumentów określonych w tej ustawie jest zatem zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorców naruszają jej przepisy i jednocześnie stanowią zagrożenie dla interesu publicznego, bądź też naruszają ten interes.

Niniejsze postępowanie dotyczy podejrzenia stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wymienionych w sentencji niniejszej decyzji.

Praktyki te mogą dotyczyć wszystkich potencjalnych klientów przedsiębiorcy, którzy chcieliby skorzystać z jego oferty. Uznać wobec tego należy, iż niniejsze postępowanie prowadzone jest w interesie publicznym.

#### ***Strona postępowania***

Zakaz stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów określony w art. 24 ust. 1 u.o.k.i.k. dotyczy jedynie przedsiębiorców, a zatem stroną postępowania prowadzonego przed Prezesem UOKiK może być wyłącznie podmiot posiadający status przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Przepisy art. 4 pkt 1 u.o.k.i.k. w zw. z art. 4 ust. 1 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 672 ze zm.) definiują przedsiębiorcę jako osobę fizyczną, osobę prawną i jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której odrębna

ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonującą we własnym imieniu działalność gospodarczą – czyli zgodnie z art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej zarobkową działalność wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową, a także zawodową, wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły – jak również mającą charakter zarobkowy.

Mak Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Starej Iwicznej, będąc spółką prawa handlowego wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, wykonuje działalność w sposób zorganizowany, ciągły i zarobkowy.

Wobec powyższego należy uznać, iż Spółka jest w świetle cytowanych przepisów przedsiębiorcą. W konsekwencji, działania skarżonej Spółki mogą być oceniane w aspekcie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

### ***Uprawdopodobnienie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów***

Zgodnie z art. 28 ust. 1 u.o.k.i.k., jeżeli w toku postępowania przed Prezesem UOKiK 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 u.o.k.i.k., i zobowiąże się on do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes UOKiK może w drodze decyzji nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

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

- uprawdopodobnienia w trakcie postępowania w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, iż przedsiębiorca stosuje niedozwoloną praktykę, o której mowa w art. 24 ww. ustawy,
- zobowiązania się przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom.

Uprawdopodobnienie oznacza, że na korzyść strony postępowania odstąpiono od udowodnienia określonych faktów na rzecz uprawdopodobnienia, że stosuje on praktykę określoną w art. 24 u.o.k.i.k.

Uprawdopodobnienia wymagają wszystkie przesłanki zakazu z art. 24 ust. 1 u.o.k.i.k łącznie.

W świetle powyższego, stwierdzić należy, że do wydania decyzji zobowiązującej konieczne jest wystąpienie następujących przesłanek:

- **uprawdopodobnienie bezprawności działania przedsiębiorcy,**
- **uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowego interesu konsumentów,**
- **złożenie zobowiązania przez przedsiębiorcę.**

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

Bezprawność, do której odwołał się ustawodawca, wprowadzając do ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów definicję praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, należy rozumieć jako sprzeczność z prawem lub dobrymi obyczajami.

W świetle przepisu art. 24 ust. 2 pkt 1 u.o.k.i.k. za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uznaje się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c.

Należy podkreślić, że wykazanie, iż przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowy zawierający postanowienie o treści już wpisanej do ww. rejestru, stanowi wystarczającą przesłankę do stwierdzenia bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

W przypadku stosowania postanowień umownych o bezprawności działania przedsiębiorcy przesądza bowiem rozszerzona skuteczność wyroku w sprawie o uznanie postanowień umownych za niedozwolone, co wynika z art. 479<sup>43</sup> k.p.c. Stosownie do art. 479<sup>43</sup> k.p.c., prawomocny wyrok w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania postanowienia uznanego za niedozwolone, do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu, stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych, tj. stosowanych także przez innych przedsiębiorców, stosujących wobec konsumentów postanowienia o identycznej lub zbliżonej treści. Zgodnie ze stanowiskiem SOKiK wyrażonym w wyroku z dnia 25 maja 2005r. (sygn. akt XVII Ama 46/04), dla uznania, iż określona klauzula jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do rejestru klauzul niedozwolonych, wystarczy stwierdzenie, że mieści się ona w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, i nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Czynnikiem przesądzającym o podobieństwie dwóch klauzul powinien być zatem zamiar, cel, jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame. Takie stanowisko zajął także Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006r. (sygn. akt III SZP 3/06), stwierdzając, że: „(...) *praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a uokik* [obecnie art. 24 – przyp. własny Prezesa UOKiK] *obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...)*”. Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej i stąd niedozwolone będą także takie postanowienia wzorców umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

### **Pkt I.1.A i I.1.B**

W ocenie Prezesa UOKiK, zawarte w § 17 ust. 5 wzorca „Umowy deweloperskiej” postanowienie w brzmieniu „*Sprzedający ma prawo dokonania zmian technicznych i wykonawczych na etapie realizacji przedmiotu umowy. Zmiany te nie mogą pogarszać*

standardu wykonania lokali i zmieniać zasadniczo opisu wykończenia zawartego w Załączniku Nr 2 do niniejszej Umowy” oraz zawarte w „Załączniku Nr 2 do Umowy deweloperskiej” postanowienie w brzmieniu: „Sprzedający zastrzega sobie prawo dokonania zmian technicznych i wykonawczych na etapie budowy nie pogarszających standardu wykonywanych lokali” mogą być tożsame z następującymi postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień niedozwolonych:

- pod nr. 852 - „Spółdzielnia zastrzega, że ostateczne rozwiązania projektowe mogą odbiegać od wstępnej dokumentacji architektoniczno-funkcjonalnej”, uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 7 sierpnia 2006 r., sygn. akt XVII AmC 73/05, wpisane do rejestru 1 września 2006 r.,

- pod nr. 1439 – „Przedmiotowy lokal zostanie wykonany zgodnie ze specyfikacją stanowiącą załącznik nr 3 do umowy. Sprzedający zastrzega możliwość wprowadzenia zmian w układzie architektonicznym, dokumentacji projektowej oraz w układzie zagospodarowania terenu, o ile okażą się one niezbędne ze względu na realizację inwestycji. Zmiany dotyczyć mogą w szczególności rozmieszczenia planów instalacyjnych, zastosowania określonej technologii oraz materiałów budowlanych, a także rozmieszczenia oświetlenia, układów ciągów pieszo - jezdnych oraz zieleni, na terenie objętym inwestycją. Zmiany takie nie stanowią zmiany treści niniejszej umowy”, uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 27 kwietnia 2007 r., sygn. akt XVII AmC 14/06, wpisane do rejestru 12 czerwca 2008 r.,

- pod nr. 1470 - „Activ Investment zastrzega sobie prawo dokonywania jednostronnych, a koniecznych zmian w dokumentacji projektowej Budynku”, uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 20 maja 2008 r., sygn. akt XVII AmC 107/07, wpisane do rejestru 22 lipca 2008 r.,

- pod nr. 2575 – „Strony zgodnie oświadczają, że Inwestor Powierniczy w porozumieniu ze Spółdzielnią ma prawo dokonywania zmian w projekcie technicznym budynku, polegających na zmianie niektórych technologii i materiałów”, uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 20 kwietnia 2011 r., sygn. akt XVII AmC 1782/09, wpisane do rejestru 21 września 2011 r.

W uzasadnieniu do wyroku z dnia 27 kwietnia 2007 r., sygn. akt XVII AmC 14/06, SOKiK wskazał, że postanowienie w brzmieniu „Przedmiotowy lokal zostanie wykonany zgodnie ze specyfikacją stanowiącą załącznik nr 3 do umowy. Sprzedający zastrzega możliwość wprowadzenia zmian w układzie architektonicznym, dokumentacji projektowej oraz w układzie zagospodarowania terenu, o ile okażą się one niezbędne ze względu na realizację inwestycji. Zmiany dotyczyć mogą w szczególności rozmieszczenia planów instalacyjnych, zastosowania określonej technologii oraz materiałów budowlanych, a także rozmieszczenia oświetlenia, układów ciągów pieszo - jezdnych oraz zieleni, na terenie objętym inwestycją. Zmiany takie nie stanowią zmiany treści niniejszej umowy” wypełnia dyspozycję klauzuli niedozwolonej z art. 385<sup>3</sup> pkt 19 k.c., gdyż przewiduje wyłącznie dla kontrahenta konsumenta jednostronne uprawnienie do zmiany, bez ważnych przyczyn, istotnych cech świadczenia. Sąd wskazał, że nie ulega wątpliwości, że właściwości lokalu i jego otoczenia są istotnymi cechami świadczenia. W ocenie Sądu, przyznanie sobie przez przedsiębiorcę uprawnienia do dokonywania zmian w zakresie tych cech świadczenia, jeśli zmiany te okażą się niezbędne ze względu na realizację inwestycji, nie oznacza, że Spółka określiła w postanowieniu ważne przyczyny dokonywanych zmian. SOKiK podkreślił, że przyczyny uprawniające do zmiany istotnych cech świadczenia muszą być obiektywnie istotne, a ponadto konkretnie wskazane w treści umowy.

Również uznając za niedozwolone postanowienie o treści: „Activ Investment zastrzega sobie prawo dokonywania jednostronnych, a koniecznych zmian w dokumentacji projektowej

*Budynku*” SOKiK w wyroku z dnia 20 maja 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 107/07) wskazał, iż postanowienie to zezwala przedsiębiorcy na dokonywanie zmian w zakresie wyglądu, konstrukcji, usytuowania, standardu wykonania i wykończenia nabywanego lokalu mieszkalnego oraz budynku, w którym taki lokal się znajduje, bez wskazania ważnych przyczyn uzasadniających wprowadzanie zmian.

Postanowienia stosowane przez Spółkę, podobnie jak przywołane postanowienia wpisane do rejestru, uprawniają przedsiębiorcę do dokonywania, bez ważnych przyczyn, zmian technicznych i wykonawczych na etapie realizacji przedmiotu umowy.

#### **Pkt I.1.C**

Zdaniem Prezesa Urzędu, zamieszczone w § 25 wzorca „Umowy deweloperskiej” oraz w § 25 wzorca „Przedwstępnej umowy sprzedaży” postanowienie o treści: *„Postanowienia stron zawarte w niniejszej Umowie zostały indywidualnie uzgodnione oraz są jednoznaczne i zrozumiałe dla Nabywcy”* może być tożsame z postanowieniem zamieszczonym w rejestrze postanowień niedozwolonych pod nr. 2409 w brzmieniu: *„Umowę sporządzono i podpisano, po zapoznaniu się z jej treścią i indywidualnym uzgodnieniu jej postanowień z Kupującym w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron. Integralną część Umowy stanowi załącznik nr 1 i 2”*, uznanym za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 3 marca 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 874/09) i wpisanym do rejestru w dniu 5 lipca 2011 r.

Oba postanowienia wzorców wskazują, że jego postanowienia zostały indywidualnie uzgodnione między stronami umowy, co niewątpliwie zmierza do wyłączenia stosowania względem tych postanowień regulacji art. 385<sup>1</sup> § 1 i nast. k.c. Postanowienia te w identyczny sposób godzą w interesy konsumentów, jak przywołane postanowienie wpisane do rejestru.

#### **Pkt I.1.D**

Postanowienie zawarte w § 13 pkt 2b wzorca „Umowy deweloperskiej” oraz w § 13 pkt 2b wzorca „Przedwstępnej umowy sprzedaży” w brzmieniu: *„Rozwiązanie umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy powoduje (...) zwrot dokonanych przez Nabywcę wpłat w wysokości nominalnej w ciągu 90 dni od daty rozwiązania Umowy i nastąpi na konto wskazane przez Nabywcę”*, zdaniem Prezesa Urzędu, może być tożsame z wpisanym do rejestru postanowieniem niedozwolonych pod numerem 1555 postanowieniem o treści: *„W sytuacjach opisanych w ust. 1 Sprzedający wypłaci Kupującemu – w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy z nowym nabywcą mieszkania, ale nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia odstąpienia – wpłacone przez niego na podstawie niniejszej umowy kwoty, zatrzymując zadatek”*, uznanym za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 26 listopada 2007 r. (sygn. akt XVII AmC 91/07) i wpisanym do rejestru 18 lutego 2009 r.

W uzasadnieniu ww. wyroku SOKiK, uznając przedmiotową klauzulę za niedozwoloną, wskazał, że nieprawidłowe jest nie tylko uzależnianie zwrotu wpłaconych przez konsumenta kwot pieniężnych od zawarcia przez sprzedającego nowej umowy z innym podmiotem, ale także narażanie konsumenta na poważną niedogodność, jaką jest brak możliwości dysponowania własnymi aktywami w przeciągu nawet trzech miesięcy. Sąd argumentował, że w praktyce w wielu wypadkach uniemożliwiłoby to zawieranie kolejnych umów przez klientów pozwanego z innymi deweloperami, gdyż z reguły zawarte są w nich postanowienia dotyczące konieczności wpłat określonych kwot wkrótce po zawarciu umowy. W ocenie Sądu, nie sposób uznać, że okres 3 miesięcy nie jest okresem długotrwałym.

Zarówno postanowienia stosowane przez Spółkę, jak i przywołane postanowienie z rejestru przewidują, że konsument otrzyma zwrot uiszczonych opłat w terminie trzech miesięcy od rozwiązania bądź odstąpienia od umowy, co może świadczyć o ich tożsamości.

#### **Pkt I.1.E**

W ocenie Prezesa UOKiK, zawarte w § 8 ust. 4 wzorca „Umowy deweloperskiej” oraz w § 8 ust. 4 wzorca „Przedwstępnej umowy sprzedaży” postanowienie w brzmieniu „*Strony Umowy zgodnie oświadczają, że ustalona w § 8 pkt 1 cena sprzedaży netto jest ceną ostateczną*” w zw. § 8 ust. 2 „Umowy deweloperskiej” i § 8 ust. 2 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” w brzmieniu: „*Umowna wartość przedmiotu umowy wynosi łącznie ....PLN (.../100 złotych) netto + VAT, co na dzień podpisania niniejszej umowy stanowi:....PLN (złotych) brutto*” mogą być tożsame z następującymi postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień niedozwolonych:

- pod nr. 885 – „*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*” – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 18 maja 2005 r., sygn. akt XVII AmC 86/03, wpisane do rejestru 28 września 2006 r.;

- pod nr. 1386 – „*Strony oświadczają, że ustalona pomiędzy nimi cena przedmiotu umowy uwzględnia obecnie obowiązujące stawki podatku VAT od sprzedaży lokali, wobec czego gdyby stawki te uległy zmianie, cena przedmiotu umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do zmiany stawek podatku VAT. Ponadto, w przypadku wprowadzenia lub zmian stawek innych podatków lub danin publicznoprawnych o charakterze cenotwórczym, a związanych z budownictwem, ewentualny wzrost ceny z tego tytułu pokryje Nabywca*” - uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r., sygn. akt XVII AmC 126/05, wpisane do rejestru 22 kwietnia 2008 r.

W wyroku z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 126/05) SOKiK uznał, iż przywołane wyżej postanowienie nr 1386 narusza art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c. ze względu na uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy. Sąd wskazał, iż postanowienie przyznaje Pozwanej uprawnienie do określenia ceny lokalu po zawarciu umowy, nie uprawnia jednak w takim przypadku konsumenta do odstąpienia od umowy. Analogiczne uzasadnienie przedstawił SOKiK w wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) w odniesieniu do klauzuli nr 855 z rejestru. W wyroku tym SOKiK wskazał, że wprawdzie wzrost podatku VAT stanowi zdarzenie niezależne od stron, jednak podatek VAT stanowi element ceny; wzrost stawki podatku VAT jest zatem wzrostem ceny i konsument musi mieć bezwzględnie zapewnione prawo do odstąpienia od umowy.

Zakwestionowane przez Prezesa UOKiK postanowienia oraz te wpisane do rejestru wywołują tożsamy dla konsumenta skutek – brak możliwości odstąpienia od umowy w przypadku zmiany ceny z uwagi na zmianę stawki VAT.

#### **Pkt I.1.F**

W ocenie Prezesa UOKiK, stosowane przez Spółkę w § 23 wzorca „Umowy deweloperskiej” oraz w § 23 wzorca „Przedwstępnej umowy sprzedaży” postanowienie o treści: „*Strony deklarują, że ewentualne spory powstałe w trakcie obowiązywania Umowy będą rozwiązywać w drodze negocjacji. W przypadku braku porozumienia oddadzą je do*



*rozstrzygnięcia Sądu Powszechnego właściwego dla siedziby Sprzedającego*” może być tożsame z następującymi postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień niedozwolonych:

- pod nr. 922 – *„Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu”* – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006 r., sygn. akt XVII AmC 100/05, wpisane do rejestru 9 listopada 2006 r.;

- pod nr. 1007 – *„Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki”* – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 23 listopada 2006 r., sygn. akt XVII AmC 156/05, wpisane do rejestru 23 stycznia 2007 r.

SOKiK wielokrotnie już stwierdzał abuzywność postanowień umownych zawierających klauzule prorogacyjne, wskazując, iż narzucanie konsumentowi we wzorcu umownym sądu właściwego do rozstrzygania spraw, które mogą w przyszłości wyniknąć z łączącego strony stosunku prawnego, godzi w interesy konsumenta, gdyż utrudnia mu znacznie drogę sądową. Zapis taki niejednokrotnie zmusza bowiem konsumenta do prowadzenia sporu sądowego w znacznej odległości od jego miejsca zamieszkania (np. w sytuacji, gdy miejsce zamieszkania pozwanego przez Spółkę konsumenta znajduje się w znacznej odległości od sądu właściwego ze względu na siedzibę przedsiębiorcy). Takie postanowienia stanowią klauzule abuzywne określone w art. 385<sup>3</sup> pkt 23 k.c., gdyż narzucają rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie musi być miejscowo właściwy.

Porównywane klauzule wskazują jako sąd właściwy do rozstrzygania kwestii spornych pomiędzy stronami umowy sąd miejsca siedziby przedsiębiorcy, w związku z czym należy uznać, iż wywołują one dla konsumenta identyczne konsekwencje prawne. Zasadne jest zatem twierdzenie, że postanowienia wykorzystywane przez Spółkę są tożsame z treścią przywołanych postanowień wpisanych do rejestru.

### **Pkt I.1.G**

Postanowienie zawarte we wzorcu „Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowie sprzedaży” w brzmieniu: *„Strony oświadczają, że nie mają względem siebie żadnych roszczeń, ani nie będą w przyszłości występować wobec siebie z żadnymi roszczeniami finansowymi z tytułu zawarcia niniejszej umowy oraz powołanej wyżej umowy przedwstępnej”*, zdaniem Prezesa Urzędu, może być tożsame z wpisanym do rejestru postanowień niedozwolonych pod numerem 1504 postanowieniem o treści: *„Strony oświadczają, że rozliczenie z tytułu umowy sprzedaży dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym pomiędzy Spółką a kupującymi zostały dokonane, a zatem wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z łącznego ich stosunku prawnego uznają za zaspokojone i wygasłe”* – uznanym za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 28 lutego 2008 r., sygn. akt XVII AmC89/07 i wpisanym, do rejestru 1 stycznia 2008 r.

W uzasadnieniu ww. wyroku Sąd stwierdził, iż postanowienie uznające za zaspokojone i wygasłe wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z łączącego strony stosunku prawnego jest sprzeczne z dobrymi obyczajami. Postanowienie to *„powoduje ponadto dalszy skutek, a mianowicie oznacza zwolnienie pozwanej z odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Zwolnienie z odpowiedzialności kontraktowej stanowi naruszenie art. 471 kc (...). Tego rodzaju postanowienie umowne wyłączające odpowiedzialność względem konsumenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania zostało również uznane w art. 385<sup>3</sup> pkt 2 kc za postanowienie niedozwolone”*.

W ocenie Prezesa Urzędu, porównywane klauzule wywołują jednakowe skutki prawne w sferze praw i obowiązków stron umowy, służą bowiem temu samemu celowi, jakim jest zwolnienie przedsiębiorcy z odpowiedzialności kontraktowej wobec konsumenta.

### **Pkt I.1.H**

Zdaniem Prezesa Urzędu, postanowienie zamieszczone w § 7 d wzorca „Przedwstępnej umowy sprzedaży” o treści: „(...) zmiana powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego określonego w § 3, powyżej 2%:

- daje Nabywcy prawo do rezygnacji z zakupu przedmiotu Umowy poprzez rozwiązanie Umowy Przedwstępnej Sprzedaży a wpłacone przez Nabywcę środki pieniężne zostaną zwrócone Nabywcy w wysokości nominalnej na wskazane przez Nabywcę konto bankowe w ciągu 30 dni od daty rozwiązania Umowy
- spowoduje zmianę wartości przedmiotu Umowy proporcjonalnie do różnicy zwiększonej lub zmniejszonej powierzchni”

może być tożsame z następującymi postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień niedozwolonych:

- pod nr. 155 – „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%” – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 9 września 2004 r., sygn. akt XVII AmC 12/04, wpisane do rejestru 18 listopada 2004 r.;
- pod nr. 227 – „W przypadku zmiany powierzchni lokalu wnikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie” – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 10 października 2004 r., sygn. akt XVII AmC 47/03, wpisane do rejestru 6 stycznia 2005 r.;
- pod nr. 3665 – „Stronie zobowiązanej do kupna przysługuje prawo do odstąpienia od zakupu danego lokalu mieszkalnego w terminie do 3 dni po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego w przypadku, gdyby powierzchnia przedmiotowego lokalu mieszkalnego różniła się od powierzchni zakładanej w projekcie o więcej niż +/- 5%” – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 27 grudnia 2011 r., sygn. akt XVII AmC77/11, wpisane do rejestru 30 sierpnia 2012 r..

W uzasadnieniu wyroku z dnia 10 października 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 47/03) SOKiK uznał, iż tak skonstruowane postanowienie pozwala przedsiębiorcy na zmianę istotnych cech przedmiotu umowy w zakresie powierzchni lokalu, co może spowodować, że klient będzie zobowiązany do kupienia lokalu mającego inne cechy niż te, które zadecydowały o jego wyborze na etapie podpisywania umowy. Ponadto Sąd uznał, iż postanowienie to narusza art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c., gdyż przewidując możliwość podniesienia ceny przedsiębiorca nie przewidział możliwości odstąpienia od umowy przez konsumenta. Powyższe postanowienie umowne przewiduje bowiem możliwość zmiany przez przedsiębiorcę ceny lokalu na skutek możliwości wahań w rzeczywistej powierzchni lokalu w stosunku do tej określonej przy zawieraniu umowy. Jednocześnie postanowienie nie przewiduje dla konsumenta – w przypadku podwyższenia ceny lokalu w trakcie realizacji umowy – prawa do odstąpienia od umowy.

Zakwestionowane przez Prezesa UOKiK postanowienie oraz te wpisane do rejestru wywołują tożsamy dla konsumenta skutek – brak możliwości odstąpienia od umowy

w przypadku zmiany ostatecznej ceny lokalu będącej następstwem różnicy faktycznej powierzchni mieszkania w stosunku do powierzchni umownej.

W ocenie Prezesa Urzędu, przyznanie konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy dopiero w przypadku, gdy zmiana powierzchni lokalu przekroczy określony przez Spółkę limit (2%), nie pozbawia analizowanego postanowienia charakteru abuzywnego, bowiem w świetle art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c. każda zmiana ceny po zawarciu umowy wiązać się winna z przyznaniem konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy.

Zbieżność treści postanowień umownych stosowanych przez Spółkę z przytoczonymi klauzulami wpisanymi do rejestru daje podstawy do uznania, że bezprawność działania Spółki jest uprawdopodobniona.

## **Pkt I.2**

Stosownie do treści art. 29 ust. 4 u.o.p.n., deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Spółka natomiast zawarła we wzorcu „Umowy deweloperskiej” regulacje, stosownie do których:

1. *„Strony oświadczają, że opóźnienie w zapłacie jednej z wymagalnych płatności przekraczające 30 dni, względem Harmonogramu stanowiącego Załącznik nr 1 niniejszej umowy, po upływie 30 dni od daty bezskutecznego wezwania Nabywcy listem poleconym do uiszczenia zaległych kwot uprawniać będzie Sprzedającego do rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, a Nabywca w takim przypadku wyraża zgodę na wykreślenie roszczenia z Działu III księgi wieczystej” (§ 13 ust. 1e);*
2. *„Niedokonanie pierwszej wpłaty w terminie określonym w Załączniku Nr 1, oznacza, iż Sprzedający ma prawo do jednostronnego rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, po wezwaniu i wyznaczeniu 30 dniowego terminu od daty doręczenia wezwania” (§ 11 ust. 7);*
3. *„Uchybienie przez Nabywcę terminom wpłat określonych niniejszą Umową daje Sprzedającemu uprawnienia do: (...) rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, w przypadku opóźnienia w jednej z wymagalnych płatności przekraczającego 30 dni. Rozwiązanie Umowy nastąpi po upływie 30 dni od daty bezskutecznego wezwania Nabywcy listem poleconym do uiszczenia zaległych kwot” (§ 12 ust. 2).*

Wskazane regulacje nie zawierają zastrzeżenia: „chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej”. Oznacza to, że Spółka przewiduje odstąpienie od umowy w związku z niespełnieniem przez nabywcę w terminie świadczenia pieniężnego w każdym przypadku, także wówczas, gdy niespełnienie tego świadczenia w terminie jest spowodowane działaniem siły wyższej. Tym samym zostało uprawdopodobnione, że postanowienia stosowane przez Spółkę są sprzeczne z art. 29 ust. 4 u.o.p.n.

### **Pkt I.3**

Stosownie do treści art. 29 ust. 5 u.o.p.n., deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo, o którym mowa w art. 1, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Spółka w § 13 ust. 1f wzorca „Umowy deweloperskiej” zamieściła postanowienie o treści: *„Strony oświadczają, że niestawienie się Nabywcy lub ustanowionego przez niego pełnomocnika do odbioru przedmiotu Umowy w dwóch wyznaczonych terminach w odstępie co najmniej 60 dni uprawniać będzie Sprzedającego do rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, a Nabywca w takim przypadku wyraża zgodę na wykreślenie roszczenia z Działu III księgi wieczystej”*.

Regulacja ta nie zawiera zastrzeżenia: „chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej”. Spółka przewiduje zatem odstąpienie od umowy w związku z niestawieniem się nabywcy do odbioru lokalu w każdym przypadku, także wówczas, gdy niestawienie jest spowodowane działaniem siły wyższej. Tym samym zostało uprawdopodobnione, że postanowienie stosowane przez Spółkę jest zatem niezgodne z art. 29 ust. 5 u.o.p.n.

### **Pkt I.4**

Zgodnie z treścią art. 22 ust. 1 pkt 12 u.o.p.n., umowa deweloperska zawiera określenie warunków, o których mowa w art. 29, a także warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę w razie skorzystania z tego prawa.

Przepis art. 29 w ust. 1-5 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego określa szereg warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej. Analiza przeprowadzona przez Prezesa UOKiK wykazała, że wzorzec „Umowy deweloperskiej” nie wskazuje warunków odstąpienia nabywcy od umowy deweloperskiej określonych w art. 29 ust. 1-3 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, jak również warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę w razie skorzystania z tego prawa.

Obowiązek określony w art. 22 ust. 1 pkt 12 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego ma charakter informacyjny. Jego niedopełnienie może świadczyć o naruszeniu przez Spółkę obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji, o którym mowa w art. 24 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

### ***Uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów***

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów formułuje definicję negatywną pojęcia zbiorowego interesu konsumentów, stwierdzając w art. 24 ust. 3 u.o.k.i.k., że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. W świetle art. 1 ust. 1 ww. ustawy należy przyjąć, że ze zbiorowymi interesami konsumentów mamy do czynienia wówczas, gdy działania przedsiębiorcy są powszechne i mogą dotknąć każdego potencjalnego konsumenta

będącego kontrahentem przedsiębiorcy. Przedmiotem ochrony nie są zatem interesy indywidualnego konsumenta lub grupy indywidualnych konsumentów, ale wszystkich – aktualnych lub potencjalnych – klientów traktowanych jako grupa uczestników rynku zasługująca na szczególną ochronę (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 lipca 2008 r., sygn. akt VI ACa 306/08).

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

W ocenie Prezesa UOKiK, praktyki zarzucane Spółce mogą dotyczyć wszystkich konsumentów chcących skorzystać z oferty Spółki. Oznacza to *de facto*, że przedmiotowe praktyki mogą dotyczyć nieokreślonego z góry kręgu adresatów, a zatem mogą naruszać zbiorowy interes konsumentów.

W świetle powyższego, za uprawdopodobnione należy uznać naruszenie przez Spółkę zbiorowych interesów konsumentów.

### **Zobowiązanie Mak Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Starej Iwicznej**

Oprócz uprawdopodobnienia wyżej omówionych przesłanek warunkiem pozwalającym na wydanie decyzji zobowiązującej przez Prezesa UOKiK jest zobowiązanie się przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania określonych działań. Zobowiązanie przedsiębiorcy stanowi jednostronny akt woli, który w sytuacji wydania decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 u.o.k.i.k. staje się obowiązkiem prawnym<sup>1</sup>.

Zobowiązanie może polegać na podjęciu działania bądź zaniechania, w zależności od tego, jaka postać zachowania przedsiębiorcy będzie niezbędna do zabezpieczenia interesów konsumentów.

W przedmiotowej sprawie, wobec faktu złożenia przez Spółkę zobowiązania do wprowadzenia do treści wzorców umownych zmian opisanych w punkcie I. a - m sentencji niniejszej decyzji oraz podjęcia działań opisanych w pkt. I. n sentencji decyzji, Prezes UOKiK uznał, iż zasadnym będzie przyjęcie zobowiązania Spółki i wydanie decyzji zobowiązującej na podstawie art. 28 u.o.k.i.k.

W ocenie Prezesa UOKiK, zobowiązanie przedstawione przez przedsiębiorcę zmierza do zapobieżenia naruszeniom zbiorowych interesów konsumentów i w sposób wystarczający zabezpieczy interesy konsumentów, stąd wniosek Spółki o wydanie decyzji zobowiązującej należało uwzględnić.

W pkt. I sentencji decyzji Prezes Urzędu nałożył zatem na Spółkę u.o.k.i.k. obowiązek wykonania przyjętego zobowiązania, zakreślając Spółce – stosownie do treści art. 28 ust. 2 u.o.k.i.k. – termin jego wykonania. Zdaniem Prezesa Urzędu, termin miesięczny jest terminem wystarczającym do wprowadzenia zmian do stosowanych wzorców umownych, termin trzymiesięczny zaś jest terminem dostatecznym do wysłania do klientów Spółki informacji jak w pkt. I. n sentencji decyzji.

---

<sup>1</sup> M. Sieradzka [w:] K. Kohutek, M. Sieradzka, *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*. Warszawa 2008, s. 681-682;

Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie I sentencji decyzji.

***Obowiązek składania informacji o stopniu realizacji zobowiązania.***

Stosownie do art. 28 ust. 3 u.o.k.i.k. elementem obligatoryjnym decyzji zobowiązującej jest nałożenie przez Prezesa UOKiK na przedsiębiorcę obowiązku składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązania, m.in. w formie sprawozdania z wykonania nałożonego zobowiązania. Nałożenie obowiązku sprawozdawczego zwalnia Prezesa UOKiK z konieczności monitorowania zachowań przedsiębiorcy<sup>2</sup>, a pozwala skoncentrować się na efekcie końcowym realizacji zobowiązań, jakim jest sprawozdanie.

Spółka powinna zatem dokonać zmiany wzorców umownych w sposób określony w pkt. I. a - m sentencji decyzji i poinformować konsumentów, z którymi zawarto umowy na podstawie zakwestionowanych wzorców umownych, o możliwości podpisania aneksów do umów wprowadzających zmiany jak w pkt. I. a - m sentencji niniejszej decyzji. Po wykonaniu tych czynności Spółka powinna przedłożyć Prezesowi UOKiK dowody poświadczające wykonanie zobowiązania.

Na złożenie sprawozdania z wykonania ww. czynności został Spółce określony termin pięciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji. Wskazany termin jest, w ocenie Prezesa UOKiK, terminem wystarczającym do wykonania nałożonego obowiązku.

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

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 k.p.c. od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie, które wnosi się za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia.

Otrzymują:

**1. Radca prawny Łukasz Bernatowicz**

Mak Dom Sp. z o.o.  
ul. Nowa 23  
Stara Iwiczna  
05-500 Piaseczno

**2. a/a**

---

<sup>2</sup> D. Miąsik, [w:] T. Skoczny (red.), *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*. Warszawa 2009, s.1055.