



RGD-61-34/13/MLM

Gdańsk, 11 kwietnia 2014 r.

### DECYZJA NR RGD.3 /2014

Stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zmianami) - działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko przedsiębiorcy CITY HOUSE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku:

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.) **po uprawdopodobnieniu stosowania przez przedsiębiorcę:**

[1] praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu we wzorcu umowy zatytułowanym *Umowa deweloperska* (akt notarialny), postanowień o treści:

- a) „Kupujący zobowiązują się, że nie będą składali żadnych środków odwoławczych od decyzji i postanowień dotyczących przygotowania i realizacji zadania inwestycyjnego - zespołu budynków określonego w § 1 ust. 2 i 3 niniejszej umowy, które będą wydane po dniu zawarcia niniejszej umowy lub umowy przenoszącej własność [...]”,
- b) „Kupujący zobowiązują się, że nie będą składali żadnych środków odwoławczych od decyzji i postanowień dotyczących przygotowania i realizacji zadania inwestycyjnego [...] pod rygorem obowiązku zapłaty na rzecz Dewelopera kar umownych w wysokości 1/10 (jeden łamane przez dziesięć) ceny sprzedaży określonej w § 6 ust. 1 niniejszej umowy za każde naruszenie powyższego postanowienia umownego, z prawem Dewelopera do żądania odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość wskazanych powyżej kar umownych”,
- c) „Termin i miejsce zawarcia umowy w formie aktu notarialnego wyznacza Deweloper i zawiadamia o tym Kupujących z co najmniej 14 - dniowym wyprzedzeniem. Kupujący zobowiązują się do podpisania w formie aktu notarialnego umowy, o której mowa w ust. 1, w wyznaczonym przez Dewelopera miejscu i terminie”,
- d) „Koszty zawarcia umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu i przenoszącej własność, w tym koszty związane z kosztami sądowymi w postępowaniu wieczystoksięgowym, ponoszą Kupujący”,

uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r., poz. 101);

[2] praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu we wzorcu umowy zatytułowanym *Umowa deweloperska* (akt notarialny), postanowienia o treści:

„1. Deweloper jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy na skutek okoliczności zależnych od Kupujących, uprawnienie to nie przysługuje Deweloperowi w wypadku gdy okoliczności te spowodowane są działaniem siły wyższej. W tym wypadku Kupującym przysługuje zwrot wpłaconych kwot w wysokości nominalnej, w terminie 1 miesiąca od dnia doręczenia Kupującym oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Powyższe uprawnienie do odstąpienia od umowy ograniczone jest terminem 30 (trzydzieści) dni od dnia wystąpienia okoliczności obciążającej Kupujących, nie późniejszym jednak niż data zawarcia umowy przenoszącej własność. 2. Za okoliczności zależne od Kupujących, które mogą spowodować odstąpienie przez Dewelopera od umowy, Strony zgodziły się uznać: a) zwłokę Kupujących w płatności rat ceny, jeżeli przekracza ona 14 (czternaście) dni, a w przypadku I albo II raty, o których mowa w § 6 ust. 3 pkt a) i b), jeżeli przekracza ona 7 (siedem) dni, b) ponowne niestawienie się przez Kupujących do odbioru lokalu, w terminach ustalonych zgodnie z § 8 ust. 4 i 5 niniejszej umowy, lub odmowę Kupujących zawarcia umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu i przenoszącej własność, o której mowa w § 2 ust. 1 przedmiotowej umowy”,

które jest sprzeczne z zasadami wyrażonymi w art. 29 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377)

i **przyjęciu zobowiązania** przedsiębiorcy do podjęcia działań zmierzających do zaniechania naruszenia zbiorowych interesów konsumentów **nakłada się** na CITY HOUSE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku obowiązek wykonania tego zobowiązania, w **TERMINIE DWÓCH MIESIĘCY OD DATY UPRAWOMOCNIENIA SIĘ NINIEJSZEJ DECYZJI**, poprzez opracowanie i wprowadzenie do obrotu nowego wzorca umowy, w którym:

- ✓ postanowienia z ww. punktu [1 a] i punktu [1 b] zostaną wykreślone.
- ✓ postanowienie z ww. punktu [1c] otrzyma brzmienie:  
*Deweloper zawiadamia Kupujących o wyznaczonym terminie oraz proponowanym miejscu zawarcia umowy w formie aktu notarialnego z co najmniej 14 - dniowym wyprzedzeniem. Kupujący w terminie 7 dni liczonych od dnia otrzymania zawiadomienia o wyznaczonym terminie oraz proponowanym miejscu zawarcia umowy w formie aktu notarialnego są uprawnieni do wyznaczenia innego miejsca zawarcia umowy w formie aktu notarialnego w kancelarii notarialnej znajdującej się na terenie powiatu, na którym zlokalizowana jest dana nieruchomość lub powiatów sąsiadujących. W przypadku gdy Kupujący nie zaproponują nowego miejsca zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, Kupujący zobowiązują się do podpisania w formie aktu notarialnego umowy, o której mowa w ust. 1, w wyznaczonym przez Dewelopera miejscu i terminie;*
- ✓ postanowienie z ww. punktu [1d] otrzyma brzmienie:  
*Koszty zawarcia umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu i przenoszącej własność, w tym koszty związane z kosztami sądowymi w postępowaniu wieczystoksięgowym, z wyłączeniem kosztów wydania wypisu aktu notarialnego dla dewelopera, ponoszą Kupujący;*
- ✓ w odniesieniu do praktyki z ww. punktu [2] – w nowoopracowanym wzorcu przedsiębiorca zawrze postanowienie, o treści:  
*Przed wykonaniem prawa do odstąpienia z powodu okoliczności wskazanych w ust. 2 pkt a Deweloper jest zobowiązany do wyznaczenia Kupującym dodatkowego 30-dniowego terminu liczonego od dnia doręczenia wezwania do wykonania ich obowiązków, o których mowa w ust. 2 pkt a) niniejszego paragrafu.*

*Deweloper jest uprawniony do wykonania prawa do odstąpienia w przypadku wystąpienia okoliczności wskazanych w ust. 2 pkt b) w wypadku niewykonania*



przez Kupujących ich obowiązków określonych w ust. 2 pkt b) niniejszego paragrafu pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania Kupującym do wykonania ich obowiązków, sporządzonego w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni,

oraz poprzez

- ✓ niestosowanie postanowień zakwestionowanych w nowo podpisywanych umowach,
- ✓ wykreślenie lub zmianę w aktualnie obowiązujących umowach opartych o wzorzec *Umowa deweloperska* (akt notarialny) zapisów uznanych za niedozwolone w drodze zawarcia stosowanych aneksów.

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 zmianami), stosownie do art. 33 ust. 6 ww. ustawy, działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, nakłada się na CITY HOUSE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku obowiązek przedłożenia w **TERMINIE TRZECH MIESIĘCY OD DATY UPRAWOMOCNIENIA SIĘ NINIEJSZEJ DECYZJI** informacji/dokumentów potwierdzających wykonanie zobowiązania, o którym mowa w **punkcie I** decyzji, tj. przekazania.

- nowego wzorca umowy wraz ze wskazaniem daty wejścia w życie tego wzorca,
- dowodów przedstawienia kontrahentom/konsumentom nowych warunków umów, zgodnie z podjętym zobowiązaniem.

#### UZASADNIENIE

- [1] Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej również Prezesem Urzędu), przeprowadził pod sygn. akt RGD.405-29/13/IPW postępowanie wyjaśniające mające na celu wstępne ustalenie, czy działania wybranych przedsiębiorców prowadzących działalność deweloperską na obszarze właściwości Delegatury UOKiK w Gdańsku, w tym działania przedsiębiorcy: CITY HOUSE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku [zwana dalej również CITY HOUSE lub Spółka], uzasadniają wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. nr 50, poz. 331 ze zmianami) - [zwana dalej ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów].
- [2] W trakcie postępowania wyjaśniającego, o którym mowa w punkcie [1] Prezes Urzędu skontrolował wzorce umów stosowane przez przedsiębiorcę, w tym wzorzec pod nazwą: *Umowa deweloperska* (akt notarialny). Wyniki tej kontroli dały podstawę do podejrzenia, że niektóre ze stosowanych przez Spółkę postanowień badanych wzorców umów stanowią naruszenie przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), bądź są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone.
- [3] Mając na uwadze dokonane ustalenia Prezes Urzędu wszczął przeciwko przedsiębiorcy, postanowieniem nr 385 z dnia 29 listopada 2013 r., postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Do akt tego postępowania, postanowieniem nr 401 z dnia 19 grudnia 2013 r. zostały zaliczone dowody, przekazane przez CITY HOUSE, a zgromadzone w ramach ww. postępowania wyjaśniającego tj.:
- pismo z dnia 27 maja 2013 r. wraz z załączonym do pisma wzorcem umowy pn.: *Umowa deweloperska* (akt notarialny),
  - pisma z dnia: 5 lipca 2013 r., 22 października 2013 r. i 28 listopada 2013 r.



[4] Przedsiębiorca został zawiadomiony, pismem Prezesa Urzędu z dnia 29 listopada 2013 r., o wszczęciu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów i postawieniu mu zarzutów dotyczących:

1) Stosowania we wzorcu umowy zatytułowanym *Umowa deweloperska* (akt notarialny), postanowień o treści:

- a) „Kupujący zobowiązują się, że nie będą składali żadnych środków odwoławczych od decyzji i postanowień dotyczących przygotowania i realizacji zadania inwestycyjnego - zespołu budynków określonego w § 1 ust. 2 i 3 niniejszej umowy, które będą wydane po dniu zawarcia niniejszej umowy lub umowy przenoszącej własność [...]” - uznanego za postanowienie niedozwolone i wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c. (poz. 4558)
- b) „Kupujący zobowiązują się, że nie będą składali żadnych środków odwoławczych od decyzji i postanowień dotyczących przygotowania i realizacji zadania inwestycyjnego [...] pod rygorem obowiązku zapłaty na rzecz Dewelopera kar umownych w wysokości 1/10 (jeden łamane przez dziesięć) ceny sprzedaży określonej w § 6 ust. 1 niniejszej umowy za każde naruszenie powyższego postanowienia umownego, z prawem Dewelopera do żądania odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość wskazanych powyżej kar umownych” - uznanego za postanowienie niedozwolone i wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c. (poz. 369, 919, 1270, 1394),
- c) „Termin i miejsce zawarcia umowy w formie aktu notarialnego wyznacza Deweloper i zawiadamia o tym Kupujących z co najmniej 14 - dniowym wyprzedzeniem. Kupujący zobowiązują się do podpisania w formie aktu notarialnego umowy, o której mowa w ust. 1, w wyznaczonym przez Dewelopera miejscu i terminie” - uznanego za postanowienie niedozwolone i wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c. (poz. 3529),
- d) „Koszty zawarcia umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu i przenoszącej własność, w tym koszty związane z kosztami sądowymi w postępowaniu wieczystoksięgowym, ponoszą Kupujący” - uznanego za postanowienie niedozwolone i wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c. (m.in. poz. 3365),

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

2) Stosowania we wzorcu umowy zatytułowanym *Umowa deweloperska* (akt notarialny), postanowienia o treści:

„1. Deweloper jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy na skutek okoliczności zależnych od Kupujących, uprawnienie to nie przysługuje Deweloperowi w wypadku gdy okoliczności te spowodowane są działaniem siły wyższej. W tym wypadku Kupującym przysługuje zwrot wpłaconych kwot w wysokości nominalnej, w terminie 1 miesiąca od dnia doręczenia Kupującym oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Powyższe uprawnienie do odstąpienia od umowy ograniczone jest terminem 30 (trzydzieści) dni od dnia wystąpienia okoliczności obciążającej Kupujących, nie późniejszym jednak niż data zawarcia umowy przenoszącej własność. 2. Za okoliczności zależne od Kupujących, które mogą spowodować odstąpienie przez Dewelopera od umowy, Strony zgodziły się uznać: a) zwłokę Kupujących w płatności rat ceny, jeżeli przekracza ona 14 (czternaście) dni, a w przypadku I albo II raty, o których mowa w § 6 ust. 3 pkt a) i b), jeżeli przekracza ona 7 (siedem) dni, b) ponowne niestawienie się przez



Kupujących do odbioru lokalu, w terminach ustalonych zgodnie z § 8 ust. 4 i 5 niniejszej umowy, lub odmowę Kupujących zawarcia umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu i przenoszącej własność, o której mowa w § 2 ust. 1 przedmiotowej umowy” - co jest sprzeczne z zasadami wyrażonymi w art. 29 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377),

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

- [5] Odpowiadając na postawione zarzuty Spółka, w pismach z dnia 12 grudnia 2013 r. oraz 12 lutego 2014 r. wyraziła gotowość do zmiany dotychczasowych zachowań rynkowych i złożyła propozycję konkretnego zobowiązania do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

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

- [6] Możliwość rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów uzależniona jest od uprzedniego stwierdzenia, czy zagrożony został w niej interes publicznoprawny. Prezes Urzędu jest bowiem uprawniony do realizacji zasadniczego celu powołanej ustawy, którym, zgodnie z art. 1 ust. 1 tej ustawy, jest określanie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Istnienie interesu publicznego jest jednocześnie konieczną przesłanką zastosowania sankcji przewidzianych w przepisach ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Pojęcie interesu publicznego należy jednak interpretować przez pryzmat aksjologii ustawodawstwa antymonopolowego. Sformułowanie „w interesie publicznym” oznacza, że ochrona podejmowana jest w interesie państwa, niezależnie od działań jednostek i niezależnie od ich interesów.

Zgodnie z dotychczasową linią orzecznictwa naruszenie interesu publicznoprawnego ma miejsce, gdy skutkami działań sprzecznych z przepisami prawa dotknięty został „szerszy krąg uczestników rynku”, a także, gdy działania te wywołują na rynku inne niekorzystne zjawiska. Istnienie interesu publicznoprawnego należy oceniać przez pryzmat szerszego spojrzenia, uwzględniającego całość negatywnych skutków działań na określonym rynku. Użytego sformułowania: „dotknięcie skutkami działań”, nie można jednak rozumieć w sposób wąski, jako tylko bezpośredniego pokrzywdzenia uczestników rynku. Trzeba tu oceniać całość negatywnych skutków działań przedsiębiorcy, kierując się ogólnymi celami prawa ochrony konkurencji i konsumentów (por. wyrok Sądu Najwyższego, III SK 40/07, z dnia 5 czerwca 2008 r.).

Rozpatrywana sprawa ma, w ocenie Prezesa Urzędu, charakter publicznoprawny, albowiem dotyczy ochrony interesu szerokiej grupy konsumentów, którzy są lub mogą być klientami przedsiębiorcy. Jednocześnie działania przedsiębiorcy, kwalifikowane jako sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami wywołują negatywne skutki na rynku.

- [7] W postępowaniu, które kończy niniejsza decyzja, przedsiębiorcy postawiono zarzuty naruszenia art. 24 ust. 1 i art. 24 ust. 2 oraz ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, z kolei ust. 2 tego artykułu stanowi, że 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 (pkt 1),
- 2) naruszenie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji (pkt 2),
- 3) nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji (pkt 3).

Aby działania przedsiębiorcy mogły zostać uznane za sprzeczne z powołanymi wyżej przepisami art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, niezbędne jest wykazanie, iż spełniają one łącznie następujące przesłanki:

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

[8] CITY HOUSE jest przedsiębiorcą, w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zgodnie z którym pod pojęciem tym rozumie się m.in. przedsiębiorcę w znaczeniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz. 672). Artykuł 4 tej ustawy stanowi, iż:

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

Zgodnie z treścią art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.

W dniu 24 stycznia 2008 r. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000297775. Przedmiotem działania przedsiębiorcy są m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Spółka realizuje dwa przedsięwzięcia deweloperskie „Kminkowa” i „Azaliowa”.

Zgodnie z art. 4 pkt 12 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i art. 22<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową.

W przedmiotowej sprawie fakt zawierania przez Spółkę - będącej przedsiębiorcą - z konsumentami transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych, w ramach realizowanych inwestycji/przedsięwzięć deweloperskich, nie budzi wątpliwości, co przesądza o tym, iż pierwszą z przesłanek określonych w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów należy uznać za spełnioną.

[9] Jako bezprawne należy kwalifikować takie zachowania danego przedsiębiorcy, które są sprzeczne z prawem, zasadami współzycia społecznego lub dobrymi obyczajami, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia bezprawności działania wystarczy, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa (por. Komentarz do ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji pod red. Janusza Szwejki, Wyd. CH Beck, Warszawa 2000 r., s. 117-118).

W przedmiotowej sprawie Prezes Urzędu postawił przedsiębiorcy zarzut stosowania działań bezprawnych związanych z:

1. naruszeniem przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), zwanej dalej również ustawą deweloperską,
2. stosowaniem we wzorcu umownym postanowień uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy, 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 zmianami) pod pozycją 4558; 369, 919, 1270, 1394; 3529 i 3365, o treści:

- ✓ § 8 ust. 1 - Kupujący wyrażają zgodę na: 1.1 kontynuowanie przez Spółkę na Nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr WA2M/00373536/2 Inwestycji, prowadzonej na podstawie ostatecznych decyzji oraz zobowiązują się nie zgłaszać żadnych sprzeciwów co do prowadzonej budowy, wznoszonych budynków oraz postępowań administracyjnych oraz zobowiązują się nie korzystać ze środków prawnych służących kwestionowaniu wydanych decyzji (w tym w szczególności odwołań, zażaleń, skarg o wznowienie postępowania itp.). (...) (wyrok SOKiK z dnia 30 września 2011 r., sygn. XVII AmC 3876/10),
- ✓ W przypadku określonym w § 5 ust. 11 i § 10 ust. 2 pkt b) Kupujący zapłaci sprzedającemu karę umowną w wysokości 10% ceny określonej w § 6 ust. 1 (wyrok SOKiK z dnia 22 listopada 2004 r., sygn. XVII AmC 55/03),
- ✓ W przypadku, gdy winnym odstąpienia od umowy jest nabywca tj. w przypadkach opisanych w § 6 pkt 1 a, b, c oraz 2a, zobowiązany jest on dodatkowo do zapłacenia Frontonowi kary w wysokości 10% ceny lokali z dnia odstąpienia od umowy. Fronton ma prawo potrącenia przedmiotowej kary ze zwracanej kwoty zaliczek. W przypadku, gdy odstąpienie następuje z przyczyn leżących po stronie nabywcy tj. w przypadkach opisanych w § 6 pkt 1 oraz 2a, zobowiązany jest on dodatkowo do zapłacenia Frontonowi kary w wysokości 5% ceny lokalu z dnia odstąpienia od umowy. Fronton ma prawo potrącenia przedmiotowej kary ze zwracanej kwoty zaliczek (wyrok SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006 r., sygn. XVII AmC 100/05),
- ✓ Zwrot nastąpi, po pomniejszeniu łącznej kwoty nominalnej uiszczonych rat o kwotę kary umownej w wysokości 10% ceny lokalu oraz inne kwoty należne inwestorowi w myśl postanowień niniejszej umowy w związku z wykonaniem przez niego prawa odstąpienia w trybie ust 1 (wyrok SOKiK z dnia 19 października 2006 r., sygn. XVII AmC 114/05),
- ✓ W przypadku odstąpienia od umowy w trybie par. 8 ust. 4, Nabywca zapłaci EDBUD-owi karę umowną w wysokości 5% wartości umowy oraz pokryje koszty opisane w par. 8 ust. 5. Nabywca wyraża zgodę na potrącenie w/w kwot z środków podlegających zwrotowi (wyrok SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r., sygn. XVII AmC 126/05),
- ✓ Strony zgodnie postanawiają, iż Spółka odpowiedzialna jest za organizację procesu sprzedaży i tym samym przysługuje jej prawo wskazania szczegółowego terminu oraz miejsca (Kancelarii Notarialnej) zawarcia Umowy Sprzedaży, o czym Spółka zobowiązana jest powiadomić Nabywcę z 14 dniowym wyprzedzeniem (wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. XVII AmC 2051/09),
- ✓ Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądową, podatki itp. (wyrok SOKiK z dnia 20 października 2011 r., sygn. XVII AmC 1333/10).

**Uprawdopodobnienie stosowania we wzorcu umownym postanowień niedozwolonych.**

- [10] Zgodnie z treścią art. 24 ust. 2 pkt 1 przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się stosowanie 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 zmianami).
- [11] Bezprawność działania przedsiębiorcy, w tym zakresie dotyczy tożsamości postanowienia wpisanego do rejestru, o którym mowa w przepisach k.p.c.



i postanowienia będącego przedmiotem niniejszego postępowania, stosowanego w obrocie z konsumentami przez CITY HOUSE.

Zakaz stosowania postanowień niedozwolonych nie ogranicza się bowiem jedynie do przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień za niedozwolone, lecz rozciąga się również na wszystkich innych przedsiębiorców postępujących się postanowieniami identycznymi, tożsamymi, bowiem art. 479<sup>43</sup> Kodeksu postępowania cywilnego prawomocność przedmiotowego wyroku rozszerza - od chwili wpisania wzorca umowy do ww. rejestru - na osoby trzecie.

Wpis określonego postanowienia do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie określonej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Powyższe stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006r., sygnatura akt III SZP 3/06, stwierdził, iż „stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów SOKiK i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów [...]”. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wskazał m.in., iż „[...] praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a u.o.k.ik. [art. 24 obecnie obowiązującej u.o.k.ik] obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru [...]”.

Wobec tego, że z powołanego wyroku Sądu Najwyższego wynika wprost, iż nie jest konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej, za niedozwolone mogą zostać uznane również postanowienia wzorców umów mieszczące się w hipotezie postanowienia wpisane do rejestru. Stosowanie postanowienia o treści zbliżonej tak samo może bowiem godzić w interesy konsumentów, jak stosowanie postanowienia identycznego z tym, które zostało wpisane do rejestru.

- [12] W ocenie Prezesa Urzędu postanowienie z pkt [1 a] sentencji decyzji, stosowane przez CITY HOUSE we wzorcu umowy *Umowa deweloperska* (akt notarialny), o treści: *Kupujący zobowiązują się, że nie będą składali żadnych środków odwoławczych od decyzji i postanowień dotyczących przygotowania i realizacji zadania inwestycyjnego - zespołu budynków określonego w § 1 ust. 2 i 3 niniejszej umowy, które będą wydane po dniu zawarcia niniejszej umowy lub umowy przenoszącej własność [...]*, można uznać za tożsame z postanowieniem wpisanym do rejestru postanowień niedozwolonych, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy - Kodeks postępowania cywilnego, pod numerem 4558, o treści: *§ 8 ust. 1 - Kupujący wyrażają zgodę na: 1.1 kontynuowanie przez Spółkę na Nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr WA2M/00373536/2 Inwestycji, prowadzonej na podstawie ostatecznych decyzji oraz zobowiązują się nie zgłaszać żadnych sprzeciwów co do prowadzonej budowy, wznoszonych budynków oraz postępowań administracyjnych oraz zobowiązują się nie korzystać ze środków prawnych służących kwestionowaniu wydanych decyzji (w tym w szczególności odwołań, zażaleń, skarg o wznowienie postępowania itp.). (...)* (wyrok SOKiK z dnia 30 września 2011 r., sygn. XVII AmC 3876/10), Zdaniem Sądu sprzeczne z dobrymi obyczajami jest pozbawienie konsumentów przysługującego im prawa korzystania ze środków prawnych w postaci np. odwoływania się od decyzji administracyjnych. Deweloper zapewnia sobie w ten sposób możliwość sprawnego kontynuowania inwestycji, w tym wnoszenia innych budynków, realizuje więc swój cel, również finansowy. Budowa innych budynków może jednak zagrażać interesom konsumentów, którzy zobowiązali się zakupić





mieszkanie w inwestycji pozwanego. Zagrożenie to może wynikać z naruszenia np. norm bezpieczeństwa, prawa budowlanego, praw konsumenta związanych z nieruchomością wspólną, przykładowo wynikających z art. 144 k.c., 147 k.c., 151 k.c. Pozbawienie konsumentów prawa kwestionowania wydanych decyzji (które mogą być wadliwe) rażąco narusza równowagę stron stosunku zobowiązaniowego jak również w sposób rażący narusza interesy konsumenta - może spowodować jego dyskomfort, rozczarowanie zakupionym mieszkaniem, wprowadzenie w błąd. Niedogodność otoczenia będzie miała również wpływ na wartość mieszkania, co naruszy interes ekonomiczny konsumenta

Przeprowadzone porównanie postanowienia wzorca umowy stosowanego przez przedsiębiorcę z wymienioną klauzulą, uznaną wcześniej przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za postanowienie niedozwolone i wpisane do Rejestru, wskazuje jednoznacznie na możliwość tożsamości skutków wywoływanych przez porównywane klauzule, czego nie naruszają różnice w zakresie użytych sformułowań i wyrazów. Oba postanowienia ograniczają bowiem konsumentom prawo do kwestionowania decyzji, czy postanowień dotyczących przedmiotu umowy.

- [13] Postanowienie z pkt [1b] sentencji decyzji, stosowane przez CITY HOUSE, o treści:  
*Kupujący zobowiązują się, że nie będą składali żadnych środków odwoławczych od decyzji i postanowień dotyczących przygotowania i realizacji zadania inwestycyjnego [...] pod rygorem obowiązku zapłaty na rzecz Dewelopera kar umownych w wysokości 1/10 (jeden łamane przez dziesięć) ceny sprzedaży określonej w § 6 ust. 1 niniejszej umowy za każde naruszenie powyższego postanowienia umownego, z prawem Dewelopera do żądania odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość wskazanych powyżej kar umownych uznać należy za tożsame z klauzulami wpisanymi pod nr: 369, 919, 1270, czy 1394 , o treści:*
- ✓ *W przypadku określonym w § 5 ust. 11 i § 10 ust. 2 pkt b) Kupujący zapłaci sprzedającemu karę umowną w wysokości 10% ceny określonej w § 6 ust. 1 (wyrok SOKiK z dnia 22 listopada 2004 r., sygn. XVII AmC 55/03),*
  - ✓ *W przypadku, gdy winnym odstąpienia od umowy jest nabywca tj. w przypadkach opisanych w § 6 pkt 1 a, b, c oraz 2a, zobowiązany jest on dodatkowo do zapłacenia Frontonowi kary w wysokości 10% ceny lokali z dnia odstąpienia od umowy. Fronton ma prawo potrącenia przedmiotowej kary ze zwracanej kwoty zaliczek. W przypadku, gdy odstąpienie następuje z przyczyn leżących po stronie nabywcy tj. w przypadkach opisanych w § 6 pkt 1 oraz 2a, zobowiązany jest on dodatkowo do zapłacenia Frontonowi kary w wysokości 5% ceny lokalu z dnia odstąpienia od umowy. Fronton ma prawo potrącenia przedmiotowej kary ze zwracanej kwoty zaliczek (wyrok SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006 r., sygn. XVII AmC 100/05),*
  - ✓ *Zwrot nastąpi, po pomniejszeniu łącznej kwoty nominalnej uiszczonych rat o kwotę kary umownej w wysokości 10% ceny lokalu oraz inne kwoty należne inwestorowi w myśl postanowień niniejszej umowy w związku z wykonaniem przez niego prawa odstąpienia w trybie ust 1 (wyrok SOKiK z dnia 19 października 2006 r., sygn. XVII AmC 114/05),*
  - ✓ *W przypadku odstąpienia od umowy w trybie par. 8 ust. 4, Nabywca zapłaci EDBUD-owi karę umowną w wysokości 5% wartości umowy oraz pokryje koszty opisane w par. 8 ust. 5. Nabywca wyraża zgodę na potrącenie w/w kwot z środków podlegających zwrotowi (wyrok SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r., sygn. XVII AmC 126/05),*

Porównywane postanowienia przewidują wysokie kary umowne, ustalone na poziomie 10% ceny sprzedaży lokalu. Należy przy tym wskazać, iż - zdaniem Sądu - już kara w wysokości 5% ceny sprzedaży mieszkania jest nadmiernie wygórowana. Niewątpliwie postanowienie stosowane przez Spółkę może prowadzić do naruszenia



interesów konsumentów, w szczególności, że postanowienie to, tak w wymiarze kary, jak i w pozostałym zakresie, opisanym w pkt [12] niniejszej decyzji, jest niedozwolone.

- [14] Postanowienie z pkt [1c] sentencji decyzji, stosowane przez CITY HOUSE, o treści:  
*Termin i miejsce zawarcia umowy w formie aktu notarialnego wyznacza Deweloper i zawiadamia o tym Kupujących z co najmniej 14 - dniowym wyprzedzeniem. Kupujący zobowiązują się do podpisania w formie aktu notarialnego umowy, o której mowa w ust. 1, w wyznaczonym przez Dewelopera miejscu i terminie uznać należy za tożsame z klauzulą wpisaną pod nr: 3529 , o treści:*

✓ *Strony zgodnie postanawiają, iż Spółka odpowiedzialna jest za organizację procesu sprzedaży i tym samym przysługuje jej prawo wskazania szczegółowego terminu oraz miejsca (Kancelarii Notarialnej) zawarcia Umowy Sprzedaży, o czym Spółka zobowiązana jest powiadomić Nabywcę z 14 dniowym wyprzedzeniem (wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. XVII AmC 2051/09),*

Zdaniem Sądu postanowienie to jest niedozwolone w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., gdyż kształtuje ono prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Wskazana klauzula bezspornie narzuca konsumentom miejsce zawarcia umowy sprzedaży poprzez wskazanie konkretnej kancelarii notarialnej, nie pozostawiając im możliwości swobodnego wyboru, czy chociażby możliwości uzgodnienia miejsca zawarcia umowy sprzedaży, co narusza interes konsumenta, w tym jego interes ekonomiczny, zwłaszcza gdy konsument nie zamieszkuje, czy nie przebywa w miejscowości, w której ma dojść do podpisania umowy.

Treść obu porównywanych postanowień, tj. tego stosowanego przez Spółkę, jak i umieszczonego w rejestrze pod poz. 3529 wywołuje tożsame skutki prawne, gdyż narzuca konsumentom/klientom dewelopera miejsce zawarcia umowy.

- [15] Postanowienie z pkt [1d] sentencji decyzji, stosowane przez CITY HOUSE, o treści:  
*Koszty zawarcia umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu i przenoszącej własność, w tym koszty związane z kosztami sądowymi w postępowaniu wieczystoksięgowym, ponoszą Kupujący uznać należy za tożsame z klauzulą wpisaną pod nr: 3365 , o treści:*

✓ *Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądową, podatki itp. (wyrok SOKiK z dnia 20 października 2011 r., sygn. XVII AmC 1333/10).*

Orzekając o abuzywności przywołanej wyżej klauzuli SOKiK uzasadnił swoje stanowisko następująco: „dobry zwyczaj wymaga, aby każda ze stron ponosiła tylko i wyłącznie koszty umowy zwyczajowo przyjęte lub wynikające z treści obowiązujących przepisów i nie można kosztów jednej strony przerzucać na stronę drugą albowiem godzi to w jej interesy”. Co prawda, jak wskazuje się w literaturze przedmiotu<sup>1</sup>, umowa deweloperska może przewidywać dowolny model podziału między stronami kosztów zawarcia umowy rozporządzającej, tym niemniej podział taki powinien być dokonany z poszanowaniem dobrych obyczajów, tak aby nie doszło do naruszenia równowagi pozycji stron i nierównomiernego wyważenia ich interesów<sup>2</sup>, co ma miejsce np. w sytuacji, gdy tylko konsument zobligowany jest ponieść wydatki związane z zawarciem umowy, a deweloper jest od ponoszenia tego rodzaju obciążeń zwolniony.

---

Umowa deweloperska w praktyce, praca zbiorowa pod redakcją naukową Anny Szymańczyk, LEX a Wolters Kluwer business, Warszawa 2014, s. 266

<sup>2</sup> Tamże, s.69



Zdaniem Prezesa Urzędu treść porównywanych postanowień pozwala na domniemanie, że wywołują one tożsame skutki prawne, gdyż nakładają wyłącznie na konsumentów, bezzasadnie, obowiązek poniesienia wszelkich kosztów związanych z zawarciem umowy.

**Uprawdopodobnienie stosowania praktyk związanych z naruszeniem przepisów ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.**

[16] Art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów uznaje za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów godzące w nie bezprawne działania przedsiębiorcy.

[17] W przedmiotowej sprawie przedsiębiorcy został postawiony zarzut związany z naruszeniem przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377).

Zarzut dotyczy stosowania praktyki określonej w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na zamieszczeniu we wzorcu umownym informacji, o treści:

*Deweloper jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy na skutek okoliczności zależnych od Kupujących, uprawnienie to nie przysługuje Deweloperowi w wypadku gdy okoliczności te spowodowane są działaniem siły wyższej. W tym wypadku Kupującym przysługuje zwrot wpłaconych kwot w wysokości nominalnej, w terminie 1 miesiąca od dnia doręczenia Kupującym oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Powyższe uprawnienie do odstąpienia od umowy ograniczone jest terminem 30 (trzydzieści) dni od dnia wystąpienia okoliczności obciążającej Kupujących, nie późniejszym jednak niż data zawarcia umowy przenoszącej własność. 2. Za okoliczności zależne od Kupujących, które mogą spowodować odstąpienie przez Dewelopera od umowy, Strony zgodziły się uznać: a) zwłokę Kupujących w płatności rat ceny, jeżeli przekracza ona 14 (czternaście) dni, a w przypadku I albo II raty, o których mowa w § 6 ust. 3 pkt a) i b), jeżeli przekracza ona 7 (siedem) dni, b) ponowne niestawienie się przez Kupujących do odbioru lokalu, w terminach ustalonych zgodnie z § 8 ust. 4 i 5 niniejszej umowy, lub odmowę Kupujących zawarcia umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu i przenoszącej własność, o której mowa w § 2 ust. 1 przedmiotowej umowy,*

co jest sprzeczne z zasadami wyrażonymi w art. 29 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Zgodnie z brzmieniem art. 29 ust. 4 ww. ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego *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. Natomiast zgodnie z treścią ust. 5 tego przepisu 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.*

Zacytowane przepisy ustawy deweloperskiej określają obowiązki dewelopera jakie musi on wykonać przed odstąpieniem od umowy np. z powodu zalegania z płatnościami lub niestawienia się na odbiór lokalu, przez nabywcę/konsumenta. W każdym wymienionym wypadku deweloper jest uprawniony do odstąpienia, jeżeli



uptyną wskazane w ustawie terminy, liczone od dnia doręczenia wezwania w formie pisemnej, a nabywca nie wykona czynności określonej wezwaniem.

Co prawda, Spółka w analizowanym wzorcu umownym przewidziała obowiązek wystosowania wezwania do dokonania zapłaty oraz do dwukrotnego wezwania do stawienia się na odbiór lokalu, lub podpisania umowy przenoszącej na nabywcę prawo do lokalu (§ 12 pkt 3 i pkt 4), tym niemniej i w tych uregulowaniach brak wyraźnego sprecyzowania od jakiej daty liczony jest bieg terminu, po upływie którego deweloper uzyskuje prawo do odstąpienia od umowy. Jediną wskazówką w zakresie sposobu ustalenia dnia granicznego (początek przedziału), zawartą w zakwestionowanym przez Prezesa UOKiK unormowaniu umownym jest informacja o treści: *powyższe uprawnienie do odstąpienia od umowy ograniczone jest terminem 30 (trzydzieści) dni od dnia wystąpienia okoliczności obciążającej Kupujących*, podczas gdy ustawa deweloperska wyraźnie konkretyzuje dzień, od którego należy liczyć bieg terminu wypowiedzenia umowy, określając go na dzień doręczenia wezwania. Należy przy tym wskazać, że - zgodnie z brzmieniem § 12 pkt 2 wzorca umowy - *za okoliczności zależne od Kupujących, które mogą spowodować odstąpienie przez Dewelopera od umowy, Strony zgodziły się uznać:-*

- a) *zwłokę Kupujących w płatności rat ceny, jeżeli przekracza ona 14 (czternaście) dni, w przypadku I albo II raty, a których mowa w § 6 ust.3 pkt 3 a) i b), jeżeli przekracza ona 7 (siedem) dni,*
- b) *ponowne niestawienie się przez Kupujących do odbioru lokalu w terminach ustalonych zgodnie z § 8 ust. 4 i 5 niniejszej umowy, lub odmowę Kupujących zawarcia umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu i przenoszącej własność, o której mowa w § 2 ust. 1 przedmiotowej umowy.*

Dnia wystąpienia okoliczności, o których mowa wyżej, nie sposób więc uznać za tożsamy z dniem doręczenia wezwania informującego o ich wystąpieniu i wyznaczającego dodatkowy termin wykonania zobowiązania przez Kupujących. Co do zasady, data doręczenia wezwania jest o kilka, lub nawet kilkanaście dni późniejsza od daty wystąpienia określonych w umowie zdarzeń, co w konsekwencji prowadzi do skrócenia terminu, po upływie którego deweloper może odstąpić od umowy. Jest to okoliczność przesądzająca o sprzeczności uregulowań umownych stosowanych przez CITY HOUSE z przepisami ustawy deweloperskiej.

Mając na uwadze okoliczności faktyczne sprawy Prezes Urzędu uznał, iż zostało uprawdopodobnione, że działanie przedsiębiorcy, jako niezgodne z przepisem art. 29 ust. 4 i 5 ww. ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, jest bezpodstawne i bezprawne.

- [18] Za wypełnioną należy uznać także trzecią przesłankę, bowiem naruszenie zbiorowych interesów konsumentów ma miejsce wtedy, gdy działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów jako zbiorowości, to jest w sytuacji, gdy skierowane jest nie tylko do indywidualnych konsumentów, lecz szerszego, nieograniczonego liczbowo kręgu osób, do których dotarła i dotrzeć może oferta przedsiębiorcy. W rozpatrywanej sprawie wymieniony warunek jest spełniony, bowiem oferta sprzedaży lokali mieszkalnych przedstawiona przez CITY HOUSE adresowana była i jest nie do ściśle określonego, konkretnego konsumenta, lecz do z góry nieokreślonej, niemożliwej do zidentyfikowania liczby konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna.

Ponadto działania przedsiębiorcy polegające na stosowaniu postanowień niedozwolonych czy niezgodnych z przepisami ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego mogły prowadzić do naruszenia interesów ekonomicznych konsumentów/kontrahentów przedsiębiorcy, w szczególności, że zakup lokalu mieszkalnego wiąże się ze znacznym wydatkiem i zazwyczaj skutkuje obciążeniem budżetu konsumentów i ich rodzin, kosztami inwestycji, przez wiele lat.





- [19] Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, a przedsiębiorca zobowiąże się do podjęcia określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom Prezes Urzędu może, w drodze decyzji nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

W toku przeprowadzonego postępowania przedsiębiorca przedstawił zobowiązanie do podjęcia określonych działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom interesów konsumentów i zobowiązał się do wprowadzenia następujących zmian we wzorcu umownym, tj.:

1. Postanowienia dotychczasowe, o treści:

*Kupujący zobowiązują się, że nie będą składali żadnych środków odwoławczych od decyzji i postanowień dotyczących przygotowania i realizacji zadania inwestycyjnego - zespołu budynków określonego w § 1 ust. 2 i 3 niniejszej umowy, które będą wydane po dniu zawarcia niniejszej umowy lub umowy przenoszącej własność [...]*

oraz

*Kupujący zobowiązują się, że nie będą składali żadnych środków odwoławczych od decyzji i postanowień dotyczących przygotowania i realizacji zadania inwestycyjnego [...] pod rygorem obowiązku zapłaty na rzecz Dewelopera kar umownych w wysokości 1/10 (jeden łamane przez dziesięć) ceny sprzedaży określonej w § 6 ust. 1 niniejszej umowy za każde naruszenie powyższego postanowienia umownego, z prawem Dewelopera do żądania odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość wskazanych powyżej kar umownych, zostaną usunięte.*

2. Postanowienie dotychczasowe, o treści:

*Termin i miejsce zawarcia umowy w formie aktu notarialnego wyznacza Deweloper i zawiadamia o tym Kupujących z co najmniej 14 - dniowym wyprzedzeniem. Kupujący zobowiązują się do podpisania w formie aktu notarialnego umowy, o której mowa w ust. 1, w wyznaczonym przez Dewelopera miejscu i terminie,*

**otrzyma brzmienie:**

Deweloper zawiadamia Kupujących o wyznaczonym terminie oraz proponowanym miejscu zawarcia umowy w formie aktu notarialnego z co najmniej 14 - dniowym wyprzedzeniem. Kupujący w terminie 7 dni liczonych od dnia otrzymania zawiadomienia o wyznaczonym terminie oraz proponowanym miejscu zawarcia umowy w formie aktu notarialnego są uprawnieni do wyznaczenia innego miejsca zawarcia umowy w formie aktu notarialnego w kancelarii notarialnej znajdującej się na terenie powiatu, na którym zlokalizowana jest dana nieruchomość lub powiatów sąsiadujących. W przypadku gdy Kupujący nie zaproponują nowego miejsca zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, Kupujący zobowiązują się do podpisania w formie aktu notarialnego umowy o której mowa w ust. 1, w wyznaczonym przez Dewelopera miejscu i terminie.

3. Postanowienie dotychczasowe, o treści:

*Koszty zawarcia umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu i przenoszącej własność, w tym koszty związane z kosztami sądowymi w postępowaniu wieczystoksięgowym, ponoszą Kupujący,*

**otrzyma brzmienie:**



Koszty zawarcia umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu i przenoszącej własność, w tym koszty związane z kosztami sądowymi w postępowaniu wieczystoksięgowym, z wyłączeniem kosztów wydania wypisu aktu notarialnego dla dewelopera, ponoszą Kupujący.

#### 4. Postanowienie dotychczasowe, o treści:

*Deweloper jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy na skutek okoliczności zależnych od Kupujących, uprawnienie to nie przysługuje Deweloperowi w wypadku gdy okoliczności te spowodowane są działaniem siły wyższej. W tym wypadku Kupującym przysługuje zwrot wpłaconych kwot w wysokości nominalnej, w terminie 1 miesiąca od dnia doręczenia Kupującym oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Powyższe uprawnienie do odstąpienia od umowy ograniczone jest terminem 30 (trzydzieści) dni od dnia wystąpienia okoliczności obciążającej Kupujących, nie późniejszym jednak niż data zawarcia umowy przenoszącej własność. 2. Za okoliczności zależne od Kupujących, które mogą spowodować odstąpienie przez Dewelopera od umowy, Strony zgodziły się uznać: a) zwłokę Kupujących w płatności rat ceny, jeżeli przekracza ona 14 (czternaście) dni, a w przypadku I albo II raty, o których mowa w § 6 ust. 3 pkt a) i b), jeżeli przekracza ona 7 (siedem) dni, b) ponowne niestawienie się przez Kupujących do odbioru lokalu, w terminach ustalonych zgodnie z § 8 ust. 4 i 5 niniejszej umowy, lub odmowę Kupujących zawarcia umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu i przenoszącej własność, o której mowa w § 2 ust. 1 przedmiotowej umowy*

Przedsiębiorca zaproponował zmianę dalszej części § 12 umowy poprzez nową redakcję ust. 3 i 4, o treści:

Przed wykonaniem prawa do odstąpienia z powodu okoliczności wskazanych w ust. 2 pkt a Deweloper jest zobowiązany do wyznaczenia Kupującym dodatkowego 30-dniowego terminu liczonego od dnia doręczenia wezwania do wykonania ich obowiązków, o których mowa w ust. 2 pkt a) niniejszego paragrafu (ust. 3),

Deweloper jest uprawniony do wykonania prawa do odstąpienia w przypadku wystąpienia okoliczności wskazanych w ust. 2 pkt b) w wypadku niewykonania przez Kupujących ich obowiązków określonych w ust. 2 pkt b) niniejszego paragrafu pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania Kupującym do wykonania ich obowiązków, sporządzonego w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni (ust. 4).

Przedsiębiorca zobowiązał się również do:

- usunięcia lub zmiany zakwestionowanych postanowień umownych,
- niestosowania ich przy nowo podpisywanych umowach,
- wykreślenia lub zmiany w aktualnie obowiązujących umowach opartych o wzorzec Umowa deweloperska (akt notarialny) zapisów uznanych za niedozwolone w drodze zawarcia stosownych aneksów.

Spółka zobowiązała się do wykonania zobowiązania w terminie dwóch miesięcy od wydania decyzji nakładającej obowiązek wykonania wskazanych zobowiązań.

[26] Zdaniem Prezesa Urzędu działania objęte złożonym przez CITY HOUSE zobowiązaniem zmierzają do zapobieżenia zarzucanemu naruszeniu art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zmiana stosowanych wzorców umów w zaproponowany przez przedsiębiorcę sposób doprowadzi bowiem do



wyeliminowania zakwestionowanych warunków sprzedaży lokali mieszkalnych. Również określony przez przedsiębiorcę termin na wykonanie podjętego zobowiązania uznać należy za wystarczający na wywiązanie się z podjętego zobowiązania.

W tej sytuacji Prezes Urzędu postanowił jak w **punkcie I** sentencji niniejszej decyzji.

- [27] Stosownie do art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji o której mowa w ust. 1, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań. Przedsiębiorca zobowiązany został do złożenia, w terminie trzech miesięcy od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji sprawozdania o stopniu realizacji przyjętego w toku postępowania zobowiązania do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia zarzucanemu naruszeniu, poprzez przekazanie:
- nowego wzorca umowy wraz ze wskazaniem daty wejścia w życie tego wzorca,
  - dowodów przedstawienia kontrahentom/konsumentom nowych warunków umów, zgodnie z podjętym zobowiązaniem.

W związku z tym orzeczono jak w **punkcie II** sentencji niniejszej decyzji.

#### **POUCZENIE:**

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r., poz. 101), od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Gdańsku.

Z upoważnienia Prezesa Urzędu  
Roman Jarząbek  
Dyrektor Delegatury UOKiK w Gdańsku