



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

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

RKR-61-16/09/MS- /2010

Kraków, dnia 19 lipca 2010r.

DECYZJA Nr RKR – 11/2010

- I. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 oraz art. art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 7 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu – wszczętego z urzędu - postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów bezprawne, godzące w interesy konsumentów działania przedsiębiorcy VERONA BUILDING Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, polegające na stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą „*Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przedwstępna umowa sprzedaży lokalu*” dla inwestycji CORTE VERONA we Wrocławiu postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:

- 1) „*Spółka zastrzega sobie prawo nanoszenia zmian w projekcie technicznym, jednakże bez istotnych zmian rozkładu pomieszczeń i powierzchni Lokalu*” (pkt 2.9 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 234, 852, 1381.
- 2) „*Do ceny określonej w pkt.3.1. umowy doliczony zostanie podatek VAT. Stawka podatku VAT w dniu zawarcia umowy wynosi dla lokalu mieszkalnego 7%, zaś dla garażu 22% (dla lokalu użytkowego 22%). Strony ustalają, że w przypadku zmiany tych stawek Kupujący zobowiązany będzie do zapłaty ceny określonej w pkt.3.1. powiększonej o nową stawkę podatku VAT, przy czym rozliczenie z tego tytułu nastąpi stosownie do obowiązujących przepisów podatkowych, a zapłata nastąpi wraz z momentem wejścia w życie nowych przepisów*” (pkt 4.2 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 885, 1386.
- 3) „*Jeżeli rzeczywista powierzchnia użytkowa Lokalu różnić się będzie od określonej w Umowie o nie więcej niż +/- 2%, okoliczność ta nie wpłynie na wysokość ceny. W przypadku różnicy w rzeczywistej powierzchni użytkowej Lokalu w stosunku do określonej w Umowie większej niż +/- 2%, jeżeli powierzchnia rzeczywista będzie większa, to Kupujący zobowiązany będzie do zapłaty proporcjonalnie wyższej ceny za całą dodatkową powierzchnię (ponad określoną w umowie), zaś jeżeli powierzchnia rzeczywista będzie mniejsza, to Sprzedający zobowiązany będzie do proporcjonalnego obniżenia ceny.*” (pkt 4.3 wzorca) – wpisanego do Rejestru

- postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1379, 1478.
- 4) *„Spółka przewiduje zakończenie robót budowlanych w terminie 30 miesięcy od daty otrzymania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, przewidywany termin zakończenia robót budowlanych w terminie do dnia 31 grudnia 2009 roku, o ile nie nastąpi przerwanie prac na skutek działania siły wyższej lub nie nastąpią opóźnienia w uzyskaniu zezwoleń ze strony odpowiednich urzędów, a także nie nastąpi konieczność wprowadzenia zmian na żądanie Kupującego w zakresie wykończeń i instalacji. W razie sprzyjających warunków atmosferycznych zakończenie inwestycji może nastąpić przed nadejściem wymienionego terminu i wówczas odpowiednio wcześniej wykonywane będą obowiązki Stron. Strony ustalają, że roboty zostaną uznane za zakończone, nawet jeśli prace zewnętrzne oraz prace w zakresie części wspólnych nie zostaną zamknięte.”* (pkt 5.1 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 882, 921, 1252.
 - 5) *„Przyrzeczona umowa ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży zostanie zawarta w terminie do 180 dni od daty wydania Lokalu. Niezachowanie tego terminu przez Spółkę, będące skutkiem opieszałości działań administracyjnych (wydanie niezbędnych zaświadczeń) przy spełnieniu wszystkich warunków przez Spółkę lub będące skutkiem działania siły wyższej nie może powodować żadnych roszczeń ze strony Kupującego. O możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej Spółka powiadomi Kupującego na piśmie, wskazując jednocześnie termin i miejsce zawarcia tej umowy”* (pkt 5.4 lit k wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 882, 1203.
 - 6) *„Kupującemu przysługuje uprawnienie do odstąpienia od niniejszej umowy bez konieczności podawania przyczyny w okresie do dnia wydania mu Lokalu. Oświadczenie o odstąpieniu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i winno być doręczone Spółce za potwierdzeniem odbioru. Jeżeli Kupujący skorzysta z tego prawa po dokonaniu zapłaty pierwszej raty, to zobowiązany on będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 10% ceny określonej w pkt 3.1. Zapłata kary umownej winna nastąpić w terminie 7 dni od daty złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. Spółka uprawniona jest do potrącenia kary umownej z wierzytelnością Kupującego z tytułu zwrotu zapłaconej części lub całości ceny. Zwrot pozostałej części uiszczonej ceny nastąpi w terminie 25 (dwudziestu pięciu) dni od dokonania wpłaty przez inną osobę, która zawrze ze Spółką przedwstępną lub właściwą umowę sprzedaży Lokalu, lecz nie później niż w ciągu 90 dni od daty otrzymania przez Spółkę oświadczenia o odstąpieniu od umowy.”* (pkt 8.1 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 369, 510, 887, 1204, 1417, 1472.
 - 7) *„Wstąpienie do umowy na miejsce Kupującego innych osób jest dopuszczalne po uprzedniej zapłacie przez Kupującego na rzecz Spółki kary umownej w wysokości 3% ceny netto określonej w pkt. 3.1.”* (pkt 8.2. in fine wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1205.
 - 8) *Jeżeli Kupujący popadnie w zwłokę z zapłatą drugiej lub dalszej raty ceny, przekraczającą 45 dni w stosunku do terminów wynikających z harmonogramu płatności, o którym mowa w pkt.4.5, to Spółka uprawniona będzie do odstąpienia od niniejszej umowy z winy Kupującego oraz do równoczesnego żądania zapłaty przez Kupującego kary umownej w wysokości 10% ceny określonej w pkt. 3.1. niniejszej umowy. W takim przypadku stosuje się odpowiednio postanowienia*

punktu 8.1., dotyczące potrącenia oraz terminów zwrotu uiszczonej przez Kupującego ceny.” (pkt 8.3 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 650, 1350.

- 9) „W razie konieczności dokonania istotnych zmian w projekcie budowlanym, Spółka zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia o tym Kupującego. W tym przypadku Strony uprawnione będą w terminie 14 dni od daty powiadomienia Kupującego do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy bez konieczności zapłaty jakichkolwiek kar umownych, natomiast ze zwrotem wszelkich uiszczonych dotychczas wpłat na rzecz Spółki. Za istotne zmiany w projekcie budowlanym uważa się zmiany ilości pomieszczeń w Lokalu, zmiany w powierzchni Lokalu o ponad 10% jego powierzchni projektowej, likwidację balkonu lub tarasu, istotne zmiany w usytuowaniu budynku.” (pkt 8.4 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1478.
- 10) „Każda ze stron zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia drugiej strony o zmianie adresu wskazanego w umowie, w tym adresów dla doręczeń, pod rygorem uznania za prawidłowo doręczoną korespondencję kierowaną na adres dotychczasowy”. (pkt 9.2 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1482, 1207.

oraz stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 25 maja 2010r.

- II. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 oraz art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 7 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu – wszczętego z urzędu - postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów bezprawne, godzące w interesy konsumentów działania przedsiębiorcy VERONA BUILDING Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, polegające na stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa rezerwacyjna” dla inwestycji oraz CASA VERONA w Poznaniu postanowienia umownego wpisanego na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowienia o treści

- 1) „W związku z powyższymi zobowiązaniami Stron, w razie nie zawarcia przez Kupującego umowy, o której mowa w pkt 2.1. li. A, kwota określona w pkt 2.2. zostanie zatrzymana przez Spółkę tytułem kary umownej. Kara nie będzie należna Spółce, jeżeli: a. do zawarcia nie dojdzie z powodu wystąpienia istotnych różnic w zatwierdzonym decyzją o pozwoleniu na budowę projekcie budowlanym w stosunku do planów (...) takich jak: zmiana powierzchni Lokalu powyżej 10%, zmian ilości pomieszczeń w Lokalu, w tym przypadku Spółka zobowiązana będzie do zwrotu zaliczki Kupującemu w wysokości nominalnej, bez odsetek w terminie 14 dni od daty złożenia przez Kupującego uzasadnionego oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy.” (pkt 2.4.a. wzorca umowy – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 357, 1478.

oraz stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 29 października 2009r.

III. Na podstawie art. 26 ust. 1 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 oraz art. art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 7 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu – wszczętego z urzędu - postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów bezprawne, godzące w interesy konsumentów działania przedsiębiorcy VERONA BUILDING Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, polegające na stosowaniu we wzorcach umowy pod nazwą „Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przedwstępna umowa sprzedaży lokalu” dla inwestycji CASA VERONA w Poznaniu oraz TORRE VERONA w Krakowie postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:

- 1) *„W razie uzasadnionej konieczności dokonania zmian w projekcie technicznym, zostaną one dokonane w sposób nie prowadzący do zmian rozkładu pomieszczeń i powierzchni Lokalu”, chyba że Kupujący wyrazi na to zgodę.*” (pkt 2.8 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 234, 852.
- 2) *„Spółka przewiduje zakończenie robót budowlanych w terminie do (...) roku, o ile nie nastąpi przerwanie prac na skutek działania siły wyższej lub nie nastąpią niezawinione przez Spółkę opóźnienia w uzyskaniu zezwoleń ze strony odpowiednich urzędów, a także nie nastąpi konieczność wprowadzenia zmian na żądanie Kupującego w zakresie indywidualnej aranżacji wykończeń i instalacji. (...)”* (pkt 5.1 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 882, 921, 1252
- 3) *„Przyrzeczona umowa ustanowienia sprzedaży zostanie zawarta w terminie określonym w pkt (...). Nie stanowi zawinione nie wykonania Umowy przez Spółkę niezachowanie tego terminu, będące skutkiem opieszałości działań administracyjnych (wydanie niezbędnych zaświadczeń) przy spełnieniu wszystkich warunków przez Spółkę lub będące skutkiem działania siły wyższej. (...)”* (pkt 5.4 lit h wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 882, 920, 1036, 1203, 1349.
- 4) *Stronom przysługuje uprawnienie do odstąpienia od niniejszej umowy bez konieczności podawania przyczyny w okresie do dnia wydania Lokalu Kupującemu. Oświadczenie o odstąpieniu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i winno być doręczone drugiej Stronie za potwierdzeniem odbioru. Skorzystanie z tego uprawnienia jest dopuszczalne wyłącznie za równoczesną zapłatą odstępnego w wysokości 10% ceny określonej w pkt 3.1. (...)”* (pkt 8.1 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 369, 1417, 1472.
- 5) *Jeżeli (...) Kupujący (...) Którakolwiek ze stron popadnie w zwłokę (...), to odpowiednio druga strona wezwie stronę będącą w zwłocę do wykonania zobowiązania wyznaczając w tym celu dodatkowy 14 dniowy termin, a po jego bezskutecznym upływie uprawniona będzie do odstąpienia od Umowy oraz do równoczesnego żądania zapłaty kary umownej w wysokości 10% ceny określonej*

w pkt. 3.1. (...).” (pkt 8.3 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 650, 1350.

- 6) „*W razie konieczności dokonania istotnych zmian w projekcie budowlanym, Spółka zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia o tym Kupującego. W tym przypadku Strony uprawnione będą w terminie 14 dni od daty powiadomienia Kupującego do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy bez konieczności zapłaty jakichkolwiek kar umownych, natomiast ze zwrotem wszelkich uiszczonych dotychczas wpłat na rzecz Spółki. Za istotne zmiany w projekcie budowlanym uważa się zmiany ilości pomieszczeń w Lokalu, zmiany w powierzchni Lokalu o ponad 10% jego powierzchni projektowej, likwidację balkonu lub tarasu, istotne zmiany w usytuowaniu budynku.*” (pkt 8.4 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1478
- 7) „*Każda ze stron zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia drugiej strony o zmianie adresu wskazanego w Umowie, w tym adresów dla doręczeń, pod rygorem uznania za prawidłowo doręczoną korespondencję kierowaną na adres dotychczasowy.*” (pkt 9.2 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1482, 982.

i nakazuje się zaniechania ich stosowania.

- IV. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 w związku z art. art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331z późn. zm.) oraz § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej Delegatur UOKiK (Dz. U. Nr 134, poz. 939) w związku z § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej Delegatur UOKiK (Dz. U. Nr 107, poz. 877), po przeprowadzeniu – wszczętego z urzędu - postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na przedsiębiorcę VERONA BUILDING Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, kary pieniężne płatne do budżetu państwa:

1. w wysokości 111.108 zł (słownie: sto jedenaście tysięcy sto osiem), z tytułu naruszenia zakazu określonego w art. 24 ust. 1 i ust 2 pkt 1 w/w ustawy w zakresie opisanym w pkt pkt. I.2), I.3), I.7) sentencji niniejszej decyzji.
2. w wysokości 370.360 zł (słownie: trzysta siedemdziesiąt tysięcy trzysta sześćdziesiąt) z tytułu naruszenia zakazu określonego w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 w/w ustawy w zakresie opisanym w pkt III niniejszej decyzji.

- V. Na podstawie art. 77 ust. 1 w związku z art. 80 w związku z art. art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331z późn. zm.) oraz § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej Delegatur UOKiK (Dz. U. Nr 134, poz. 939) w związku z § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej Delegatur UOKiK (Dz. U. Nr 107, poz. 877), po przeprowadzeniu – wszczętego z urzędu - postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

obciąża się przedsiębiorcę VERONA BUILDING Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie kosztami opisanego na wstępie postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz zobowiązuje się tego przedsiębiorcę do zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kosztów postępowania w kwocie 38 zł (słownie: trzydzieści osiem).

UZASADNIENIE

W dniu 19.01.2009r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - zwany dalej „Prezesem UOKIK” lub „organem antymonopolowym” – wszczął z urzędu, w związku ze skargami konsumentów, postępowanie wyjaśniające mające na celu wstępne ustalenie, czy warunki umów zawieranych w obrocie z konsumentami przez przedsiębiorcę VERONA BUILDING Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie - zwanego dalej „Spółką” - nie naruszają chronionych prawem interesów konsumentów, tj. czy są zgodne z przepisami w/w ustawy o ochronie (...) oraz przepisami kodeksu cywilnego dotyczącymi wzorców umów.

W toku postępowania ustalono, że w/w przedsiębiorca świadczy usługi developerskie, których przedmiotem jest budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Krakowie, Wrocławiu i Poznaniu oraz dokonano analizy wzorców umowy stosowanych przez tego przedsiębiorcę. Przeprowadzona analiza wykazała, że wzorce umowy pod nazwą:

- „Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przedwstępna umowa sprzedaży lokalu” dla inwestycji CORTE VERONA we Wrocławiu,
- „Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przedwstępna umowa sprzedaży lokalu dla inwestycji CASA VERONA w Krakowie oraz TORRE VERONA w Poznaniu
- „Umowa rezerwacyjna” dla inwestycji oraz CASA VERONA w Poznaniu

stosowane w obrocie z konsumentami zawierają postanowienia, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. – zwanego dalej „Rejestrem”, które mogą stanowić naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jako bezprawne działanie przedsiębiorcy.

Mając powyższe na uwadze, postanowieniem nr RKR-92/2009 z dnia 23.09.2009r. organ antymonopolowy wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez przedsiębiorcę VERONA BUILDING Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, określonych w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007r. Nr 50, poz. 331 z późn. zm) - zwanej dalej „ustawą o ochronie (...)”, polegających na stosowaniu w w/w wzorcach umowy wykorzystywanych przez tę Spółkę postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. do „Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone”.

Odpowiadając na wezwanie w ramach postępowania wyjaśniającego oraz zarzuty postawione w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, Spółka w pismach z dnia 16.12.2008r. oraz 29.10.2009r. i 21.04.2010r. potwierdziła fakt stosowania wzorców umowy

o treści zakwestionowanej przez organ antymonopolowy oraz poinformowała, że wprawdzie nie zgadza się z zastrzeżeniami Prezesa UOKIK odnośnie zakwestionowanych postanowień w stosowanych dotychczas wzorcach umowy, ale zamierza dokonać zmian części postanowień we wzorcach umowy poprzez usunięcie lub zmianę kwestionowanych postanowień. W szczególności pismem z dnia 29.10.2009r. poinformowała, że wstrzymała realizację inwestycji CASA VERONA w Poznaniu, w związku z czym zawarte umowy rezerwacyjne zostały rozwiązane bądź wygasły i żadna umowa rezerwacyjna nie jest w obrocie prawnym. Również rozwiązane zostały wszystkie umowy przedwstępne za wyjątkiem jednej umowy, która została utrzymana z uwagi na możliwość kontynuowania w przyszłości tej inwestycji w przyszłości i zamiar konsumenta utrzymania tego stosunku prawnego. W kolejnych pismach Spółka kontynuowała polemikę ze stanowiskiem Prezesa UOKIK, niemniej jednak do pisma z dnia 31.05.2010r. dołączyła umowy dotyczące realizowanych inwestycji, tj.

- CORTE VERONA z dnia 25.05.2010r.
- TORRE VERONA z dnia 14.04.2010r. oraz 13.05.2010r.

Analiza tych umów pozwoliła stwierdzić, że w przypadku wzorca umowy CORTE VERONA Spółka dokonała zmiany wzorca poprzez zmianę bądź usunięcie kwestionowanych postanowień. Z informacji przekazanych przez Spółkę wynika, że inwestycja ta została zakończona i trwa podpisywanie umów właściwych (przenoszących własność nieruchomości lokalowych w formie aktów notarialnych). W przypadku niesprzedanych mieszkań Spółka zawiera umowy przedwstępne sprzedaży tych mieszkań. Potwierdzeniem tego jest załączony do odpowiedzi nowy, zmieniony wzorzec umowy oraz kopia umowy zawartej z konsumentem w dniu 15.05.2009r. z wykorzystaniem już nowego wzorca umowy.

W przypadku wzorca umowy dla inwestycji TORRE VERONA dostarczona umowa zawierała wszystkie kwestionowane postanowienia, co oznacza, że w tym zakresie Spółka nie dokonała zmiany wzorca umowy w kwestionowanym zakresie.

Postanowieniem RKR-22/2010 z dnia 27.01.2010r. Prezes UOKIK z urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały uzyskane w trakcie wymienionego wyżej postępowania wyjaśniającego.

W odpowiedzi na informację o zakończeniu postępowania dowodowego Spółka dostarczyła kopie 2 umów z dnia 10 i 14 czerwca 2010r. zawartych z konsumentami dla inwestycji CORTE VERONA, które potwierdzały fakt zaniechania stosowania wzorca kwestionowanego przez Prezesa UOKIK oraz 2 umów z dnia 16 i 23 czerwca 2010r. zawartych z konsumentami dla inwestycji TORRE VERONA. Umowy te nie zawierały również kwestionowanych postanowień, albowiem ich przedmiotem było zobowiązanie do sprzedaży wybudowanych już mieszkań, które zostały przekazane nabywcom w dniu podpisania tych umów.

Organ antymonopolowy ustalił następujący stan faktyczny:

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS 0000107540. Zakres prowadzonej przez nią działalności gospodarczej obejmuje m.in. wykonywanie robót budowlanych, w tym budowę i sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na terenie Krakowa, Wrocławia i Poznania. W kontaktach z klientami, w tym konsumentami Spółka posługuje się wzorcami umów, pod nazwą:

- „*Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przedwstępna umowa sprzedaży lokalu*” dla inwestycji CORTE VERONA we Wrocławiu ,

- „Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przedwstępna umowa sprzedaży lokalu dla inwestycji CASA VERONA w Poznaniu oraz TORRE VERONA w Krakowie
- „Umowa rezerwacyjna” dla inwestycji oraz CASA VERONA w Poznaniu

W przypadku umów przedwstępnych były one zawierane zarówno w formie pisemnej, jak i w formie aktów notarialnych, natomiast umowy rezerwacyjne były zawierane w formie pisemnej. We wszystkich przypadkach klienci Spółki otrzymywali wzorce umów, które następnie podpisywali, dokonując zakupu świadczonych przez nią usług. Doręczane konsumentom wzorce umów są sporządzane przez Przedsiębiorcę przed zawarciem umowy i zawierają gotowe jednolite postanowienia. Oznacza to, iż stosuje ona w obrocie konsumenckim wzorce umów.

Analiza wskazanych wyżej dokumentów pozwoliła na postawienie Spółce zarzutu naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, poprzez zamieszczenie we wzorcach umowy pod nazwą:

1. „Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przedwstępna umowa sprzedaży lokalu” dla inwestycji CORTE VERONA we Wrocławiu postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:
 - 1) „Spółka zastrzega sobie prawo nanoszenia zmian w projekcie technicznym, jednakże bez istotnych zmian rozkładu pomieszczeń i powierzchni Lokalu” (pkt 2.9 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 234, 852, 1381.
 - 2) „Do ceny określonej w pkt.3.1. umowy doliczony zostanie podatek VAT. Stawka podatku VAT w dniu zawarcia umowy wynosi dla lokalu mieszkalnego 7%, zaś dla garażu 22% (dla lokalu użytkowego 22%). Strony ustalają, że w przypadku zmiany tych stawek Kupujący zobowiązany będzie do zapłaty ceny określonej w pkt.3.1. powiększonej o nową stawkę podatku VAT, przy czym rozliczenie z tego tytułu nastąpi stosownie do obowiązujących przepisów podatkowych, a zapłata nastąpi wraz z momentem wejścia w życie nowych przepisów” (pkt 4.2 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 885, 1386.
 - 3) „Jeżeli rzeczywista powierzchnia użytkowa Lokalu różnić się będzie od określonej w Umowie o nie więcej niż +/- 2%, okoliczność ta nie wpłynie na wysokość ceny. W przypadku różnicy w rzeczywistej powierzchni użytkowej Lokalu w stosunku do określonej w Umowie większej niż +/- 2%, jeżeli powierzchnia rzeczywista będzie większa, to Kupujący zobowiązany będzie do zapłaty proporcjonalnie wyższej ceny za całą dodatkową powierzchnię (ponad określoną w umowie), zaś jeżeli powierzchnia rzeczywista będzie mniejsza, to Sprzedający zobowiązany będzie do proporcjonalnego obniżenia ceny.” (pkt 4.3 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1379, 1478.
 - 4) „Spółka przewiduje zakończenie robót budowlanych w terminie 30 miesięcy od daty otrzymania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, przewidywany termin zakończenia robót budowlanych w terminie do dnia 31 grudnia 2009 roku, o ile nie nastąpi przerwanie prac na skutek działania siły wyższej lub nie nastąpią opóźnienia w uzyskaniu zezwoleń ze strony odpowiednich urzędów, a także nie nastąpi konieczność wprowadzenia zmian na żądanie Kupującego w zakresie wykończeń i instalacji. W razie sprzyjających warunków atmosferycznych zakończenie inwestycji może nastąpić przed nadejściem wymienionego terminu i

wówczas odpowiednio wcześniej wykonywane będą obowiązki Stron. Strony ustalają, że roboty zostaną uznane za zakończone, nawet jeśli prace zewnętrzne oraz prace w zakresie części wspólnych nie zostaną zamknięte.” (pkt 5.1 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 882, 921, 1252.

- 5) *„Przyrzeczona umowa ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży zostanie zawarta w terminie do 180 dni od daty wydania Lokalu. Niezachowanie tego terminu przez Spółkę, będące skutkiem opieszałości działań administracyjnych (wydanie niezbędnych zaświadczeń) przy spełnieniu wszystkich warunków przez Spółkę lub będące skutkiem działania siły wyższej nie może powodować żadnych roszczeń ze strony Kupującego. O możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej Spółka powiadomi Kupującego na piśmie, wskazując jednocześnie termin i miejsce zawarcia tej umowy”* (pkt 5.4 lit k wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 882, 1203.
- 6) *„Kupującemu przysługuje uprawnienie do odstąpienia od niniejszej umowy bez konieczności podawania przyczyny w okresie do dnia wydania mu Lokalu. Oświadczenie o odstąpieniu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i winno być doręczone Spółce za potwierdzeniem odbioru. Jeżeli Kupujący skorzysta z tego prawa po dokonaniu zapłaty pierwszej raty, to zobowiązany on będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 10% ceny określonej w pkt 3.1. Zapłata kary umownej winna nastąpić w terminie 7 dni od daty złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. Spółka uprawniona jest do potrącenia kary umownej z wierzytelnością Kupującego z tytułu zwrotu zapłaconej części lub całości ceny. Zwrot pozostałej części uiszczonych ceny nastąpi w terminie 25 (dwudziestu pięciu) dni od dokonania wpłaty przez inną osobę, która zawrze ze Spółką przedwstępną lub właściwą umowę sprzedaży Lokalu, lecz nie później niż w ciągu 90 dni od daty otrzymania przez Spółkę oświadczenia o odstąpieniu od umowy.”* (pkt 8.1 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 368, 510, 887, 1204, 1417, 1472.
- 7) *„Wstąpienie do umowy na miejsce Kupującego innych osób jest dopuszczalne po uprzedniej zapłacie przez Kupującego na rzecz Spółki kary umownej w wysokości 3% ceny netto określonej w pkt. 3.1.”* (pkt 8.2. in fine wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1205.
- 8) *Jeżeli Kupujący popadnie w zwłokę z zapłatą drugiej lub dalszej raty ceny, przekraczającą 45 dni w stosunku do terminów wynikających z harmonogramu płatności, o którym mowa w pkt.4.5, to Spółka uprawniona będzie do odstąpienia od niniejszej umowy z winy Kupującego oraz do równoczesnego żądania zapłaty przez Kupującego kary umownej w wysokości 10% ceny określonej w pkt. 3.1. niniejszej umowy. W takim przypadku stosuje się odpowiednio postanowienia punktu 8.1., dotyczące potrącenia oraz terminów zwrotu uiszczonych przez Kupującego ceny.”* (pkt 8.3 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 650, 1350.
- 9) *„W razie konieczności dokonania istotnych zmian w projekcie budowlanym, Spółka zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia o tym Kupującego. W tym przypadku Strony uprawnione będą w terminie 14 dni od daty powiadomienia Kupującego do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy bez konieczności zapłaty jakichkolwiek kar umownych, natomiast ze zwrotem wszelkich uiszczonych dotychczas wpłat na rzecz Spółki. Za istotne zmiany w projekcie budowlanym uważa się zmiany ilości pomieszczeń w Lokalu, zmiany w*

powierzchni Lokalu o ponad 10% jego powierzchni projektowej, likwidację balkonu lub tarasu, istotne zmiany w usytuowaniu budynku.” (pkt 8.4 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1478.

- 10) *„Każda ze stron zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia drugiej strony o zmianie adresu wskazanego w umowie, w tym adresów dla doręczeń, pod rygorem uznania za prawidłowo doręczoną korespondencję kierowaną na adres dotychczasowy”.* (pkt 9.2 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1482, 1207.

2. *„Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przedwstępna umowa sprzedaży lokalu” dla inwestycji CASA VERONA w Poznaniu oraz TORRE VERONA w Krakowie postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:*

- 1) *„W razie uzasadnionej konieczności dokonania zmian w projekcie technicznym, zostaną one dokonane w sposób nie prowadzący do zmian rozkładu pomieszczeń i powierzchni Lokalu”, chyba że Kupujący wyrazi na to zgodę.*” (pkt 2.8 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 234, 852.
- 2) *„Spółka przewiduje zakończenie robót budowlanych w terminie do (...) roku, o ile nie nastąpi przerwanie prac na skutek działania siły wyższej lub nie nastąpią niezawinione przez Spółkę opóźnienia w uzyskaniu zezwoleń ze strony odpowiednich urzędów, a także nie nastąpi konieczność wprowadzenia zmian na żądanie Kupującego w zakresie indywidualnej aranżacji wykończeń i instalacji. (...)”* (pkt 5.1 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 882, 921, 1252
- 3) *„Przyrzeczona umowa ustanowienia sprzedaży zostanie zawarta w terminie określonym w pkt (...). Nie stanowi zawinione nie wykonania Umowy przez Spółkę niezachowanie tego terminu, będące skutkiem opieszałości działań administracyjnych (wydanie niezbędnych zaświadczeń) przy spełnieniu wszystkich warunków przez Spółkę lub będące skutkiem działania siły wyższej. (...)”* (pkt 5.4 lit h wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 882, 920, 1036, 1203, 1349.
- 4) *Stronom przysługuje uprawnienie do odstąpienia od niniejszej umowy bez konieczności podawania przyczyny w okresie do dnia wydania Lokalu Kupującemu. Oświadczenie o odstąpieniu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i winno być doręczone drugiej Stronie za potwierdzeniem odbioru. Skorzystanie z tego uprawnienia jest dopuszczalne wyłącznie za równoczesną zapłatą odstępnego w wysokości 10% ceny określonej w pkt 3.1. (...)”* (pkt 8.1 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 368, 369, 1417, 1472.
- 5) *Jeżeli (...) Kupujący (...) Którakolwiek ze stron popadnie w zwłokę (...), to odpowiednio druga strona wezwie stronę będącą w zwłoce do wykonania zobowiązania wyznaczając w tym celu dodatkowy 14 dniowy termin, a po jego bezskutecznym upływie uprawniona będzie do odstąpienia od Umowy oraz do równoczesnego żądania zapłaty kary umownej w wysokości 10% ceny określonej w pkt. 3.1. (...).”* (pkt 8.3 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 650, 1350.

- 6) *„W razie konieczności dokonania istotnych zmian w projekcie budowlanym, Spółka zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia o tym Kupującego. W tym przypadku Strony uprawnione będą w terminie 14 dni od daty powiadomienia Kupującego do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy bez konieczności zapłaty jakichkolwiek kar umownych, natomiast ze zwrotem wszelkich uiszczonych dotychczas wpłat na rzecz Spółki. Za istotne zmiany w projekcie budowlanym uważa się zmiany ilości pomieszczeń w Lokalu, zmiany w powierzchni Lokalu o ponad 10% jego powierzchni projektowej, likwidację balkonu lub tarasu, istotne zmiany w usytuowaniu budynku.”* (pkt 8.4 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1478
 - 7) *„Każda ze stron zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia drugiej strony o zmianie adresu wskazanego w Umowie, w tym adresów dla doręczeń, pod rygorem uznania za prawidłowo doręczoną korespondencję kierowaną na adres dotychczasowy”.* (pkt 9.2 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1482, 982.
3. Stosowaniu we wzorcu umowy nazwą „Umowa rezerwacyjna” dla inwestycji CASA VERONA w Poznaniu postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. do Rejestru postanowienia umownego uznanego za niedozwolone, tj. postanowienia o treści
- 1) *„W związku z powyższymi zobowiązaniami Stron, w razie nie zawarcia przez Kupującego umowy, o której mowa w pkt 2.1. li. A, kwota określona w pkt 2.2. zostanie zatrzymana przez Spółkę tytułem kary umownej. Kara nie będzie należna Spółce, jeżeli: a. do zawarcia nie dojdzie z powodu wystąpienia istotnych różnic w zatwierdzonym decyzją o pozwoleniu na budowę projekcie budowlanym w stosunku do planów (...) takich jak: zmiana powierzchni Lokalu powyżej 10%, zmian ilości pomieszczeń w Lokalu, w tym przypadku Spółka zobowiązana będzie do zwrotu zaliczki Kupującemu w wysokości nominalnej, bez odsetek w terminie 14 dni od daty złożenia przez Kupującego uzasadnionego oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy.”* (pkt 2.4.a. wzorca umowy– wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 357, 1478.

W tym miejscu należy zauważyć, iż do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone zostały wpisane, na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c., postanowienia, które są tożsame z przedmiotowymi klauzulami zakwestionowanymi przez organ antymonopolowy. Są to postanowienia o następującej treści:

- Ad 1.1) oraz 2.1), 2.6)
- *„Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych w technologii i rozwiązań”* (wpis nr 234 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 10.10.2004r. sygn. akt XVII Amc 47/03)
 - *„Spółdzielnia zastrzega, że ostateczne rozwiązania projektowe mogą odbiegać od wstępnej dokumentacji architektoniczno-funkcjonalnej”* (wpis nr 852 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 7.08.2006r. sygn. akt XVII Amc 73/05)
 - *„Edbud oświadcza, że zastrzega sobie prawo do dokonywania zmian w projekcie budynku, a Nabywca fakt ten akceptuje. Właściwy układ funkcjonalny nabywanego*

lokalu, wielkość poszczególnych pomieszczeń, okien, balkonów / tarasów / ogródków oraz usytuowanie pionów instalacyjnych określone będą w projekcie wykonawczym." (wpis nr 1381 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 5.12.2005r. sygn. akt XVII Amc 126/05)

- *„Strony postanawiają że zmiany w powierzchni użytkowej do 3% wybudowanego Lokalu Mieszkalnego nie mają wpływu na cenę Lokalu Mieszkalnego. Jeżeli zmiany w powierzchni użytkowej będą przekraczały 3% to jedynie nadwyżka bądź niedomiar tej powierzchni powyżej lub poniżej 3% będą wyrównane w cenie ostatecznej.”* (wpis nr 1478 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 20.05.2008r. sygn. akt XVII Amc 107/07)

Ad 1.2)

- *„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.”* (wpis nr 885 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 18.05.2005r. sygn. akt XVII Amc 86/03)
- *„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 publicznych o charakterze cenotwórczym, a związanych z budownictwem, ewentualny wzrost ceny z tego tytułu pokryje Nabywca.”* (wpis nr 1386 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 5.12.2006r., sygn. akt XVII Amc 126/05)

Ad 1.3)

- *„W przypadku, gdy powierzchnia Apartamentu ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni, o której mowa w par. 2 o więcej niż 3 (trzy) procent tej powierzchni, Strona sprzedająca jest upoważniona do żądania odpowiedniej dopłaty (w przypadku zwiększenia powierzchni) lub zobowiązana do zwrotu Stronie kupującej odpowiedniej kwoty uiszczonyj ceny (w przypadku zmniejszenia powierzchni).”* (wpis nr 1379 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 28.01.2008r., sygn. akt XVII Amc 109/07)
- *„Strony postanawiają że zmiany w powierzchni użytkowej do 3% wybudowanego Lokalu Mieszkalnego nie mają wpływu na cenę Lokalu Mieszkalnego. Jeżeli zmiany w powierzchni użytkowej będą przekraczały 3% to jedynie nadwyżka bądź niedomiar tej powierzchni powyżej lub poniżej 3% będą wyrównane w cenie ostatecznej.”* (wpis nr 1478 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 20.05.2008r. sygn. akt XVII Amc 107/07)

Ad 1.4), 1.5) oraz 2.2), 2.3)

- *„Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od sprzedającego przeszkód spowodują odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu budowy kupującemu.”* (wpis nr 882 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 18.05.2005r. sygn. akt XVII Amc 86/03)

- „Fronton zastrzega sobie prawo przesunięcia terminu zakończenia budowy, o jakim mowa w § 7 ust. 1 o nie więcej niż 60 dni bez prawa kierowania z tego tytułu roszczeń przez nabywcę.” (wpis nr 920 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 17.08.2006r. sygn. akt XVII Amc 100/05)
- „Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji, wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym szczególności siły wyższej, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu. Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności: a. siły wyższej, b. działań organów administracyjnych, c. działań nabywcy, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu.” (wpis nr 921 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 17.08.2006r. sygn. akt XVII Amc 100/05)
- „Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej w przypadku zmiany planowanego terminu inwestycji. Jediną formą rekompensaty z tego tytułu jest wypłacenie członkowi uzyskanych od wykonawcy kar umownych w wysokości proporcjonalnej do powierzchni mieszkania.” (wpis nr 1036 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 7.12.2006r. sygn. akt XVII Amc 172/05)
- „Nieprzewidziane przez Sprzedającego okoliczności, za które Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności spowodowane przedłużającą się procedurą administracyjną zmierzającą do uzyskania decyzji administracyjnych oraz wymaganych na tych decyzjach klauzul będą skutkowały przesunięciem terminu wybudowania budynku i lokalu oraz wydania lokalu Kupującemu o okres niezbędny do zakończenia budowy nie krótszy o czas trwania budowy.” (wpis nr 1203 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 16.04.2007r. sygn. akt XVII Amc 43/06)
- „Ponadto stawiający oświadcza, że wyżej określony termin może ulec przesunięciu z przyczyn niezależnych od strony zobowiązanej do sprzedaży a mogących wynikać m. in. z decyzji organów administracji rządowej, jak i samorządowej, nie sprzyjających warunków atmosferycznych i itp. – na co strona zobowiązana do kupna wyraża zgodę.” (wpis nr 1252 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 30.04.2007r. sygn. akt XVII Amc 66/06)
- „Planowany termin oddania lokalu IV kwartał 2006 roku. TBS-Budostal - 3 Sp. z o. o. zastrzega sobie prawo, że określony w pkt. 5 termin może ulec zmianie z przyczyn leżących po stronie wykonawcy przedmiotowego budynku, także w sytuacji wystąpienia innych przyczyn niezależnych od TBS-Budostal-3 Sp. z o. o.” (wpis nr 1349 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 31.10.2007r. sygn. akt XVII Amc 90/07)

Ad 1.6) oraz 2.4)

- „Sprzedający może być zwolniony od odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, jeżeli niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy jest następstwem siły wyższej. Zdarzeniami siły wyższej są takie zdarzenia, które stoją na przeszkodzie wykonania obowiązku Sprzedającego określonego w niniejszej umowie, które wystąpiły lub stały się stronom po jej zawarciu, których nikt nie mógł przewidzieć w chwili zawarcia umowy, które są zewnętrzne w stosunku do działalności Sprzedającego, a w szczególności: pożar, susza, powódź, trzęsienia ziemi, strajk, uszkodzenie maszyny i surowców niezbędnych do wykonania umowy i inne podobne zdarzenia.” (wpis nr 368 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 22.11.2004r., sygn. akt XVII Amc 55/03).

- „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” (wpis nr 369 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 22.11.2004r. sygn. akt XVII Amc 55/03)
- „Towarzystwo może odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Partycypant opóźni się powyżej 30 dni z wpłatą: - którejkolwiek raty określonej w § 3 ust. 4 lub – odsetek określonych w § 6 ust. 2. W takim przypadku Towarzystwo zwróci Partycypantowi wszystkie wpłacone do tej pory zgodnie z niniejszą umową nominalne kwoty, o których mowa w § 3 ust. 4 potrącając z nich karę umowną w wysokości 3,5% kosztu lokalu mieszkalnego, przy czym zwrot wymienionych kwot nastąpi w ciągu 30 dni po zawarciu przez Towarzystwo z innym Partycypantem umowy o partycypację na lokal mieszkalny będący przedmiotem niniejszej umowy.” (wpis nr 510 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 13.06.2005r., sygn. akt XVII Amc 20/04)
- „W przypadku, gdy Sprzedający odstąpi od umowy z powodu jej nienależytego wykonania przez Kupującego lub Kupujący odstąpi od umowy z przyczyn innych niż określone w ust. 1, Sprzedający zwróci wpłacone przez Kupującego kwoty złotowe, po potrąceniu 5% łącznej ceny kupna. Zwracane kwoty nie podlegają waloryzacji i nie są oprocentowane. Zwrot nastąpi w terminie 3 tygodni od znalezienia nowego nabywcy tego samego lokalu i dokonania przez nowego nabywcę wpłat na poczet kupna lokalu w wysokości nie mniejszej niż kwota zwracana Kupującemu, jeżeli nowy nabywca tego samego lokalu nie zostanie znaleziony w terminie 12 miesięcy od daty odstąpienia od umowy, to Sprzedający zwróci Kupującemu wpłacone przez niego kwoty po potrąceniu 5% łącznej ceny kupna tytułem kary umownej. W tym przypadku zwrot nastąpi w terminie 30 dni od upływu 12 miesięcy od daty odstąpienia od umowy.” (wpis nr 887 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 18.05.2005r. sygn. akt XVII Amc 86/03)
- „W przypadku nie przystąpienia przez Kupującego do zawarcia umowy przyrzeczonej i zwłoki w przystąpieniu przez Kupującego wynoszącej 30 dni Sprzedający może zbyć lokal na rzecz osoby trzeciej, a z kwot wpłaconych przez Kupującego potrącić sobie 10% wpłaconych kwot. Pozostała część wpłaconej kwoty zostanie zwrócona Kupującemu w terminie 30 dni od dnia otrzymania zapłaty całej ceny od osoby trzeciej, na rzecz której zostanie zbyty lokal będący przedmiotem umowy.” (wpis nr 1204 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 16.04.2007r. sygn. akt XVII Amc 43/06)
- „Jeżeli skutkiem okoliczności o których mowa w ust. 2 istnieje trwała niemożliwość realizacji inwestycji, umowa niniejsza ulega rozwiązaniu, a wpłacone kwoty zostaną zwrócone w ciągu 90 dni od rozwiązania umowy bez odliczania lub zapłaty kar umownych przewidzianych umową.” (wpis nr 1417 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 31.01.2008r. sygn. akt XVII Amc 262/07)
- „W takim przypadku Activ Investment zwróci Kupującemu wszystkie wpłacone przez niego zgodnie z niniejszą Umową nominalne kwoty, o których mowa w par. 2 ust. 3, potrącając z nich karę umowną w wysokości 10% ceny Lokalu Mieszkalnego brutto określonej w par. 1 ust. 2, przy czym zwrot wymienionych kwot nastąpi w terminie do 30 (trzydziestu) dni po zawarciu przez Activ Investment z innym nabywcą przedwstępnej umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego będący przedmiotem niniejszej umowy.” (wpis nr 1472 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 20.05.2008r. sygn. akt XVII Amc 107/07).

Ad 1.7)

- „W przypadku wskazania przez Kupującego innego nabywcy w swoje miejsce za zgodą Sprzedającego nastąpi przeniesienie praw na osobę wskazaną, przy potrąceniu kosztów

manipulacyjnych w wysokości 2% kwot wpłaconych." (wpis nr 1205 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 16.04.2007r. sygn. akt XVII Amc 43/06).

Ad 1.8) oraz 2.5)

- *„PTBS Sp. z o.o. ma prawo do odstąpienia od umowy w przypadku nieterminowych wpłat rat. Wpłacone kwoty będą zwrócone po potrąceniu 10% wpłaconych kwot tytułem kosztów zawarcia umowy.” (wpis nr 650 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 25.07.2005r., sygn. akt XVII Amc 13/05),*
- *„Towarzystwo może również odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Partycypant opóźni się powyżej 14 dni z wpłatą: a) którejkolwiek z rat określonych w par. 2 pkt. 3; b) dopłaty wynikającej z par. 2 pkt. 4; c) odsetek określonych w par. 2 pkt. 7.” (wpis nr 1350 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 31.10.2007r., sygn. akt XVII Amc 90/07).*

Ad 1.9) 2.6)

- *„Strony postanawiają że zmiany w powierzchni użytkowej do 3% wybudowanego Lokalu Mieszkalnego nie mają wpływu na cenę Lokalu Mieszkalnego. Jeżeli zmiany w powierzchni użytkowej będą przekraczały 3% to jedynie nadwyżka bądź niedomiar tej powierzchni powyżej lub poniżej 3% będą wyrównane w cenie ostatecznej.” (wpis nr 1478 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20.05.2008r. sygn. akt XVII Amc 107/07)*

Ad 1.10)

- *„W przypadku rozwiązania niniejszej umowy dotychczas wpłacony przez Nabywcę wkład budowlany podlega zwrotowi w kwocie nominalnej, tzn. bez prawa do jej waloryzacji na konto Nabywcy w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym Spółdzielnia zawarła nową umowę z kolejnym nabywcą lub budowę przedmiotowego lokalu.” (wpis nr 982 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 6.11.2006r. sygn. akt XVII Amc 139/05)*
- *„W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną.” (wpis nr 1207 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 16.04.2007r., sygn. akt XVII Amc 43/06),*
- *„Oświadczenia i zawiadomienia Activ Investment przesłane Kupującemu na podany adres do korespondencji uważa się za skutecznie doręczone. Kupujący zobowiązany jest w trakcie trwania niniejszej Umowy do natychmiastowego zawiadomienia Activ Investment o każdej zmianie adresu swego miejsca zamieszkania, pod rygorem uznania za skutecznie doręczone oświadczeń i zawiadomień Activ Investment przesłanych Kupującemu na adres wskazany w niniejszej umowie.” (wpis nr 1482 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20.05.2008r., sygn. akt XVII Amc 107/07),*

Ad 3.1)

- *„Odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, pociąga za sobą przepadek na rzecz Budrem kwoty 1.000 zł (jeden tysiąc złotych). Pozostałe do rozliczenia środki finansowe zostaną zwrócone Nabywcy według ich nominalnej wartości w dniu zapłaty, na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy lub gotówką w*

- terminie do 30 dni od daty odstąpienia od umowy” (wpis nr 357 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 22.12.2004r. sygn. akt XVII Amc 99/03)*
- *„Strony postanawiają że zmiany w powierzchni użytkowej do 3% wybudowanego Lokalu Mieszkalnego nie mają wpływu na cenę Lokalu Mieszkalnego. Jeżeli zmiany w powierzchni użytkowej będą przekraczały 3% to jedynie nadwyżka bądź niedomiar tej powierzchni powyżej lub poniżej 3% będą wyrównane w cenie ostatecznej.” (wpis nr 1478 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 20.05.2008r. sygn. akt XVII Amc 107/07)*

Mając powyższe ustalenia na uwadze organ antymonopolowy zważył, co następuje:

Treść art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie (...) ogranicza zastosowanie jej przepisów wyłącznie do ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów, podejmowanej w interesie publicznym. Oznacza to, że warunkiem koniecznym do uruchomienia procedur i zastosowania instrumentów określonych w tej ustawie jest zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorców - naruszając jej przepisy – stanowią potencjalne zagrożenie interesu publicznego. Niniejsze postępowanie dotyczy treści wzorców umowy stosowanych przez Spółkę wobec nieograniczonego kręgu adresatów, tj. wszystkich zainteresowanych ich treścią aktualnych i potencjalnych klientów developera, którym - na gruncie art. 4 ust. 11 ustawy o ochronie (...) - przysługuje status konsumenta. Zdaniem Prezesa UOKIK rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą albo mogli być klientami VERONA BUILDING Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów, co oznacza, iż każde naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez organ antymonopolowy działań przewidzianych w ustawie o ochronie (...). W tym stanie rzeczy przyjąć należy, iż do oceny stanu faktycznego niniejszej sprawy zastosowanie mają przepisy w/w ustawy, a dotyczące jej postępowanie prowadzone było w interesie publicznym.

Stosownie do treści art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie (...) – „przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy”. Aby możliwe było zatem stwierdzenie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, niezbędne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek:

1. działania przedsiębiorcy winny mieć bezprawny charakter, tzn. być sprzeczne z prawem, tj. przepisami określonych aktów prawnych a także sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami, a jednocześnie
2. działania te muszą naruszać zbiorowe interesy konsumentów.

Odnosząc się do pierwszej z przesłanek art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie (...), tj. bezprawności działań przedsiębiorcy, stwierdzić należy, iż bezprawność rozumie się jako sprzeczność zachowania danego podmiotu z przepisami prawa oraz zasadami współżycia społecznego. Chodzi tu mianowicie o sprzeczność z szeroko rozumianym porządkiem prawnym, jako całością. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tzn. niezależnym od wystąpienia szkody, czy zaistnienia zamiaru po stronie podmiotu dopuszczającego się działań bezprawnych. Podkreślenia wymaga okoliczność, że przepisy

w/w ustawy o ochronie (...) nie definiują pojęcia bezprawności działań przedsiębiorcy, na co zwrócił uwagę SOKiK w wyroku z dnia 23.06.2006r. (sygn. akt XVIII Ama 32/05), stwierdzając, iż art. 23a ust. 1 ustawy o ochronie (...) z 15 grudnia 2000r. – którego odpowiednikiem w ustawie o ochronie (...) z dnia 16 lutego 2007r. jest art. 24 ust. 2 – nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, lecz powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw, gdyż dopiero na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem. Niemniej jednak, ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów w jednym przypadku wprost identyfikuje działanie przedsiębiorcy jako bezprawne – mianowicie, działanie polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK, co SOKiK potwierdził w innym wyroku z dnia 25.03.2004r. (sygn. akt XVII Ama 51/03), stwierdzając, że można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. Zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowy zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych stanowi wystarczającą przesłankę do stwierdzenia bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

Do stwierdzenia praktyki, określonej w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...) konieczne jest wykazanie, iż przedsiębiorca stosuje we wzorcu umownym postanowienia, które zostały wpisane do prowadzonego przez Prezesa UOKiK rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Pokreślenia wymaga, że wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej. Kontroli abstrakcyjnej wzorca jako takiego (art. 479³⁶ — 479⁴⁵ k.p.c.) dokonuje się niezależnie od tego, czy postanowienia wzorca były, czy też nie były zastosowane przy konkretnej umowie. Kontrola taka obejmuje klauzule pojedyncze lub zbiorowe (cały wzorzec lub jego fragment). Oceny postanowień w wypadku kontroli abstrakcyjnej dokonuje Sąd Okręgowy w Warszawie — Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wyłącznie do kompetencji tego Sądu należy uznanie postanowień wzorców umownych za niedozwolone. Art. 479⁴³ k.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania wzorca umowy do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa UOKiK, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w w/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. Prezes UOKiK może stwierdzić stosowanie przez przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na posługiwaniu się postanowieniem wzorca umownego, które zostało wpisane do rejestru, bez względu na to, czy wpis dotyczy tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu jest prowadzone postępowanie, czy też nie. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 2.12.2005r. (sygn. akt VI ACa 760/05) wskazał, że zgodnie z art. 23 a ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2005r. Nr 244, poz. 2080 z późn. zm.) praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest posługiwanie się postanowieniem wpisanym do rejestru w oderwaniu od zagadnienia, czy wpis do rejestru powstał w związku ze stosowaniem wzorca umowy przez ten podmiot, co do którego bada się stosowanie praktyki. Sąd wskazał też, że naruszenie interesów konsumentów może nastąpić w wyniku działań podmiotów, które stosują klauzule abuzywne

wpisane do rejestru, przy czym wpis do rejestru związany jest z działaniami innych kontrahentów konsumentów. Analogicznie orzekł Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 29.09.2005r. (sygn. akt VI ACa 381/05), gdzie powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19.12.2003r. (sygn. akt III CZP 95/03), stwierdził, że wyrok uwzględniający powództwo przez uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazanie ich stosowania ma, zgodnie z art. 479⁴³ k.p.c., od chwili wpisania do odpowiedniego rejestru, skutek także wobec osób trzecich. Zgodnie ze stanowiskiem SOKiK wyrażonym w wyroku z dnia 25. 05. 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, który w uchwale z dnia 13.07.2006r. (sygn. akt III SZP 3/06) stwierdził, iż „(...) stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)”. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a uokik [obecnie art. 24 – przyp. własny 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 (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a uokik znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)”. Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej i stąd niedozwolone będą także takie postanowienia wzorców umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest wykazanie, że zakwestionowane przez organ antymonopolowy zapisy wzorca umowy stosowane przez Spółkę przy świadczeniu usług developerskich, są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami SOKiK wymienionymi w niniejszej decyzji i wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. Dodatkowo podkreślenia wymaga okoliczność, że wszystkie postanowienia wpisane do Rejestru, które zostały wskazane we sentencji niniejszej decyzji dotyczą branży budowlanej, a w szczególności developerów oraz towarzystw budownictwa społecznego, co oznacza, iż zachodzi tożsamość stosunków prawnych.

W ocenie Prezesa UOKiK postanowienia wskazane w pkt I.1), III.1) oraz III.6) sentencji decyzji o treści:

- „Spółka zastrzega sobie prawo nanoszenia zmian w projekcie technicznym, jednakże bez istotnych zmian rozkładu pomieszczeń i powierzchni Lokalu”,\

- „W razie uzasadnionej konieczności dokonania zmian w projekcie technicznym, zostaną one dokonane w sposób nie prowadzący do zmian rozkładu pomieszczeń i powierzchni Lokalu”, chyba że Kupujący wyrazi na to zgodę.”
- „W razie konieczności dokonania istotnych zmian w projekcie budowlanym, Spółka zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia o tym Kupującego. W tym przypadku Strona uprawniona będą w terminie 14 dni od daty powiadomienia Kupującego do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy bez konieczności zapłaty jakichkolwiek kar umownych, natomiast ze zwrotem wszelkich uiszczonych dotychczas wpłat na rzecz Spółki. Za istotne zmiany w projekcie budowlanym uważa się zmiany ilości pomieszczeń w Lokalu, zmiany w powierzchni Lokalu o ponad 10% jego powierzchni projektowej, likwidację balkonu lub tarasu, istotne zmiany w usytuowaniu budynku.”

są tożsame treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 234, 852, 1381 i 1478, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji.

Zarówno postanowienia stosowane przez Spółkę, jak i postanowienia wpisane do rejestru dotycząca zmian projektu lub powierzchni lokalu mieszkalnego, którego budowa jest przedmiotem umowy. Wprawdzie stosowane przez Spółkę postanowienia zawierają ograniczenie, że zmiana powierzchni lub projektu nie będzie prowadzić do istotnych zmian rozkładu pomieszczeń lub powierzchni, przez które rozumie się zmianę ilości pomieszczeń, bądź powierzchni o ponad 10%, usytuowania budynku albo likwidacje balkonów lub tarasu, to wzorce nie zawierają zapisów uprawniających w takim przypadku konsumenta do odstąpienia od umowy albo ograniczają to uprawnienie do sytuacji, gdy zmiana jest istotna. Zgodnie ze stanowiskiem przyjętym przez jurysprudencję (vide: E. Łętowska „Ustawa o ochronie niektórych praw konsumentów. Komentarz”, CH BECK 2000, s. 108) i judykaturę postanowienia wzorca umowy, które przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do zmiany cech swojego świadczenia – w tym istotnych, mających wpływ na jego wartość dla konsumenta - stanowią w świetle art. 385¹ § 1 k.c. niedozwolone postanowienia umowne. Tytułem przykładu można wskazać orzeczenia SOKIK, który w wielu już przypadkach uznał takie postanowienia za niedozwolone, jak np.: „Spółdzielnia zastrzega, że ostateczne rozwiązania projektowe mogą odbiegać od wstępnej dokumentacji architektoniczno-funkcjonalnej” (vide: wyrok SOKIK z dnia 7.08.2006r. sygn. akt XVII Amc 73/05), „Edbud oświadcza, że zastrzega sobie prawo do dokonywania zmian w projekcie budynku, a Nabywca fakt ten akceptuje. Właściwy układ funkcjonalny nabywanego lokalu, wielkość poszczególnych pomieszczeń, okien, balkonów / tarasów / ogródków oraz usytuowanie pionów instalacyjnych określone będą w projekcie wykonawczym.” (vide: wyrok SOKIK z dnia 5.12.2005r. sygn. akt XVII Amc 126/05), „W przypadku zmiany powierzchni lokalu wnioskującej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie.” (vide: wyrok SOKIK z dnia 10.10.2004r., sygn. akt XVII Amc 47/03) oraz „W przypadku, gdy powierzchnia Apartamentu ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni, o której mowa w par. 2 o więcej niż 3 (trzy) procent tej powierzchni, Strona sprzedająca jest upoważniona do żądania odpowiedniej dopłaty (w przypadku zwiększenia powierzchni) lub zobowiązana do zwrotu Stronie kupującej odpowiedniej kwoty uiszczonyj ceny (w przypadku zmniejszenia powierzchni).” (vide: wyrok SOKIK z dnia 28.01.2008r., sygn. akt XVII Amc 109/07). W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienia naruszają interesy konsumentów, umożliwiając Spółce działanie w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto jest tożsame z postanowieniami wpisany do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego.

Także postanowienie wskazane w pkt I.2) sentencji decyzji o treści: „Do ceny określonej w pkt.3.1. umowy doliczony zostanie podatek VAT. Stawka podatku VAT w dniu zawarcia umowy wynosi dla lokalu mieszkalnego 7%, zaś dla garażu 22% (dla lokalu użytkowego 22%). Strony ustalają, że w przypadku zmiany tych stawek Kupujący zobowiązany będzie do zapłaty ceny określonej w pkt.3.1. powiększonej o nową stawkę podatku VAT, przy czym rozliczenie z tego tytułu nastąpi stosownie do obowiązujących przepisów podatkowych, a zapłata nastąpi wraz z momentem wejścia w życie nowych przepisów” jest tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 885 i 1386, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji.

Wszystkie te bowiem postanowienia - zarówno stosowane przez Spółkę, jak i wpisane do Rejestru - dotyczą wzrostu cen nieruchomości lokalowych sprzedawanych przez Spółkę spowodowanego zmianami wysokości stawki podatku VAT. Zgodnie z powszechnie przyjętym stanowiskiem doktryny (vide: E. Łętowska „Ustawa o ochronie niektórych praw konsumentów. Komentarz”, CH BECK 2000, s. 108) i judykatury, w każdym przypadku zmiany ceny konsumentowi powinno przysługiwać z tego tytułu uprawnienie do odstąpienia od umowy bez konieczności ponoszenia z tego tytułu jakichkolwiek dodatkowych obciążeń. Powyższa zmiana ceny obejmuje także swoim zakresem zmiany spowodowane zwiększeniem obciążeń podatkowych, w tym podatku VAT, co potwierdzają wyroki SOKIK uznające za niedozwolone następujące postanowienia: „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.” (vide: wyrok SOKIK z dnia 18.05.2005r. sygn. akt XVII Amc 86/03) oraz „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 publicznych o charakterze cenotwórczym, a związanych z budownictwem, ewentualny wzrost ceny z tego tytułu pokryje Nabywca.” (vide: wyrok SOKIK z dnia 5.12.2006r., sygn. akt XVII Amc 126/05). W uzasadnieniu tego ostatniego wyroku SOKIK stwierdził, że „zakwestionowane postanowienie, w zakresie w jakim pozwala pozwanemu na podwyższenie ceny w przypadku wzrostu stawki podatku VAT, odzwierciedla niedozwoloną klauzulę umowną wskazaną przez ustawodawcę w art. 385³ pkt 2 k.c.” A zatem analizowane postanowienie jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru zarówno pod względem treści, stanu faktycznego oraz naruszają interesy konsumentów.

Dokonana powyżej ocena prawna odnosi się również do postanowienia wskazanego w pkt I.3) sentencji decyzji o treści: „Jeżeli rzeczywista powierzchnia użytkowa Lokalu różni się będzie od określonej w Umowie o nie więcej niż +/- 2%, okoliczność ta nie wpłynie na wysokość ceny. W przypadku różnicy w rzeczywistej powierzchni użytkowej Lokalu w stosunku do określonej w Umowie większej niż +/- 2%, jeżeli powierzchnia rzeczywista będzie większa, to Kupujący zobowiązany będzie do zapłaty proporcjonalnie wyższej ceny za całą dodatkową powierzchnię (ponad określoną w umowie), zaś jeżeli powierzchnia rzeczywista będzie mniejsza, to Sprzedający zobowiązany będzie do proporcjonalnego obniżenia ceny.” które jest tożsame z treścią, wymienionych w sentencji, postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 1379 i 1478.

Przedmiotowe postanowienie określa sposób wyliczenia ostatecznej ceny lokalu w przypadku, gdy jego powierzchnia ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni umownej. Zgodnie z treścią analizowanego zapisu wzorca, rozliczenie końcowe zawierać będzie

podwyższenie albo obniżenie ceny wynikające ze zwiększenia albo zmniejszenia powierzchni tego lokalu. Wskazane postanowienie umowy przyznaje zatem Pozwanemu uprawnienie do zmiany ceny lokalu po zawarciu umowy, nie uprawniając jednak w takim przypadku konsumenta do odstąpienia od umowy. Zgodnie ze stanowiskiem przyjętym przez jurysprudencej *„zmiana ceny przez kontrahenta konsumenta dopuszczalna jest tylko wówczas, gdy konsumentowi służy odpowiednik w postaci prawa odstąpienia od umowy”* (vide: E. Łętowska: *ibidem*). Postanowienia wzorca umowy, które przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy, stanowią w świetle art. 385¹ § 1 k.c. oraz art. 385³ pkt 20 k.c. niedozwolone postanowienia umowne. Powyższa teza została zaaprobowana przez SOKIK, który w wielu już przypadkach uznał takie postanowienia za niedozwolone, jak np.: *„Strony zgodnie oświadczają, że: - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr... o obmiarze dokonanym zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej skazanej w par. 2 pkt 1 niniejszej umowy nie będzie przekraczać 3%, przez co strony rozumieją zarówno zmniejszenie, jak i zwiększenie powierzchni, to cena za lokal mieszkalny określona w par. 3 pkt 1 lit. a) nie ulegnie zmianie, - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego, po obmiarze dokonanym zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 nin. Umowy będzie przekraczać 3% to cena za mieszkanie zostanie wyliczona jako stosunek ceny powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/, opisanego w par. 2 pkt 1 i powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/ po dokonaniu obmiaru.”* (vide: wyrok SOKiK z dnia 12.11.2007r., sygn. akt XVII Amc 108/07), *„Strony postanawiają że zmiany w powierzchni użytkowej do 3% wybudowanego Lokalu Mieszkalnego nie mają wpływu na cenę Lokalu Mieszkalnego. Jeżeli zmiany w powierzchni użytkowej będą przekraczały 3% to jedynie nadwyżka bądź niedomiar tej powierzchni powyżej lub poniżej 3% będą wyrównane w cenie ostatecznej.”* (vide: wyrok SOKIK z dnia 20.05.2008r. sygn. akt XVII Amc 107/07), *„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%.”* (vide: wyrok SOKIK z dnia 9.09.2004r., sygn. akt XVII Amc 12/04), *„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.”* (vide: wyrok SOKIK z dnia 10.10.2004r., sygn. akt XVII Amc 47/03) oraz *„W przypadku, gdy powierzchnia Apartamentu ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni, o której mowa w par. 2 o więcej niż 3 (trzy) procent tej powierzchni, Strona sprzedająca jest upoważniona do żądania odpowiedniej dopłaty (w przypadku zwiększenia powierzchni) lub zobowiązana do zwrotu Stronie kupującej odpowiedniej kwoty uiszczonyj ceny (w przypadku zmniejszenia powierzchni).”* (vide: wyrok SOKIK z dnia 28.01.2008r., sygn. akt XVII Amc 109/07). W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienie narusza interesy konsumentów, umożliwiając Spółce działanie w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto jest tożsame z postanowieniami wpisanym do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego.

W ocenie Prezesa UOKiK postanowienia wskazane w pkt I.4), I.5) oraz III.2), III.3) sentencji decyzji o treści:

- *„Spółka przewiduje zakończenie robót budowlanych w terminie 30 miesięcy od daty otrzymania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, przewidywany termin zakończenia robót budowlanych w terminie do dnia 31 grudnia 2009 roku, o ile nie*

nastąpi przerwanie prac na skutek działania siły wyższej lub nie nastąpią opóźnienia w uzyskaniu zezwoleń ze strony odpowiednich urzędów, a także nie nastąpi konieczność wprowadzenia zmian na żądanie Kupującego w zakresie wykończeń i instalacji. W razie sprzyjających warunków atmosferycznych zakończenie inwestycji może nastąpić przed nadejściem wymienionego terminu i wówczas odpowiednio wcześniej wykonywane będą obowiązki Stron. Strony ustalają, że roboty zostaną uznane za zakończone, nawet jeśli prace zewnętrzne oraz prace w zakresie części wspólnych nie zostaną zamknięte.”,

- *„Przyrzeczona umowa ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży zostanie zawarta w terminie do 180 dni od daty wydania Lokalu. Niezachowanie tego terminu przez Spółkę, będące skutkiem opieszałości działań administracyjnych (wydanie niezbędnych zaświadczeń) przy spełnieniu wszystkich warunków przez Spółkę lub będące skutkiem działania siły wyższej nie może powodować żadnych roszczeń ze strony Kupującego. O możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej Spółka powiadomi Kupującego na piśmie, wskazując jednocześnie termin i miejsce zawarcia tej umowy.”,*
- *„Spółka przewiduje zakończenie robót budowlanych w terminie do (...) roku, o ile nie nastąpi przerwanie prac na skutek działania siły wyższej lub nie nastąpią niezawinione przez Spółkę opóźnienia w uzyskaniu zezwoleń ze strony odpowiednich urzędów, a także nie nastąpi konieczność wprowadzenia zmian na żądanie Kupującego w zakresie indywidualnej aranżacji wykończeń i instalacji.,*
- *„Przyrzeczona umowa ustanowienia sprzedaży zostanie zawarta w terminie określonym w pkt (...). Nie stanowi zawinionego nie wykonania Umowy przez Spółkę niezachowanie tego terminu, będące skutkiem opieszałości działań administracyjnych (wydanie niezbędnych zaświadczeń) przy spełnieniu wszystkich warunków przez Spółkę lub będące skutkiem działania siły wyższej. (...)”*

są jest tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 882, 920, 921, 1036, 1203, 1252, 1349, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji. Wszystkie zacytowane powyżej postanowienia oraz postanowienia wpisane do Rejestru dotyczą wyłączenia odpowiedzialności developera za niewykonanie, bądź nienależyte wykonanie umowy spowodowane okolicznościami określonymi przez developera jako „*opieszałość działań administracyjnych.*” Pokreślenia wymaga, że nie każda okoliczność może być uznana za uzasadnienie wyłączenia odpowiedzialności developera za zwłokę w realizacji przedmiotu umowy, czego dowodem są powołane wyroki SOKIK, w których Sąd konsekwentnie i jednoznacznie uznał, że tak okoliczność nie stanowi przesłanki egzoneracyjnej, albowiem nie można wykluczyć, iż przyczyną przedłużania postępowań przed organami administracyjnymi są działania lub zaniechania developera, czy też brak jego należytej staranności. W ocenie organu antymonopolowego należy zgodzić się ze stanowiskiem SOKIK, albowiem działający z należyłą starannością przedsiębiorca może i powinien podjąć działania, które zapobiegałyby ewentualnym skutkom przedłużenia procedur administracyjnych. W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienia naruszają interesy konsumentów, wyłączając odpowiedzialność developera w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto są tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego.

Także postanowienia wskazane w pkt w pkt I.6) oraz III.4) sentencji decyzji o treści:

- *„Kupującemu przysługuje uprawnienie do odstąpienia od niniejszej umowy bez konieczności podawania przyczyny w okresie do dnia wydania mu Lokalu. Oświadczenie o odstąpieniu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i winno być doręczone Spółce za potwierdzeniem odbioru. Jeżeli Kupujący skorzysta z tego prawa po dokonaniu zapłaty pierwszej raty, to zobowiązany on będzie do zapłaty kary umownej w*

wysokości 10% ceny określonej w pkt 3.1. Zapłata kary umownej winna nastąpić w terminie 7 dni od daty złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. Spółka uprawniona jest do potrącenia kary umownej z wierzytelnością Kupującego z tytułu zwrotu zapłaconej części lub całości ceny. Zwrot pozostałej części uiszczony ceny nastąpi w terminie 25 (dwudziestu pięciu) dni od dokonania wpłaty przez inną osobę, która zawarze ze Spółką przedwstępną lub właściwą umowę sprzedaży Lokalu, lecz nie później niż w ciągu 90 dni od daty otrzymania przez Spółkę oświadczenia o odstąpieniu od umowy.”,

- „Stronom przysługuje uprawnienie do odstąpienia od niniejszej umowy bez konieczności podawania przyczyny w okresie do dnia wydania Lokalu Kupującemu. Oświadczenie o odstąpieniu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i winno być doręczone drugiej Stronie za potwierdzeniem odbioru. Skorzystanie z tego uprawnienia jest dopuszczalne wyłącznie za równoczesną zapłatą odstępnego w wysokości 10% ceny określonej w pkt 3.1. (...)”,

są tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 369, 510, 650, 887, 1204, 1350, 1417, 1472, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji. Zacytowane powyżej postanowienia umowne oraz wskazane postanowienia wpisane do Rejestru dotyczą rozliczenia pomiędzy developerem a konsumentem w przypadku odstąpienia konsumenta od umowy, bądź odstąpienia od niej przez każdą ze stron. W takim przypadku developer zobowiązuje się zwrócić wpłacone przez konsumenta środki, w określonym terminie, po potrąceniu określonej, zryczałtowanej kwoty tytułem odstępnego lub kary umownej. Tego rodzaju klauzule były szczegółowo i wielokierunkowo analizowane przez SOKIK, który w wielu przypadkach uznał takie postanowienia za niedozwolone. I tak:

- potrącenie określonej kwoty pieniężnej z tytułu rozwiązania, bądź odstąpienia od umowy przez konsumenta było już przedmiotem wielu orzeczeń SOKIK, który zakwestionował wysokość odstępnego, kar umownych lub innych zastrzeżonych kwot z tego tytułu. Jako przykład można wskazać powołane w przedmiotowej decyzji wyroki SOKIK z dnia 22.12.2004r. (sygn. akt XVII Amc 99/03) oraz z dnia 13.06.2005r. (sygn. akt XVII Amc 20/04), w których uznał za niedozwolone postanowienia umowne zastrzegające obowiązek zapłaty przez konsumenta na rzecz developera odpowiednio kwoty 5.000 zł albo kary umownej wysokości 3,5 % kosztu lokalu mieszkalnego. W innym wyroku z dnia 11.03.2002r. (sygn. akt: XVII Amc 30/01) SOKIK uznał za niedozwolone, postanowienie: „W przypadku odstąpienia od umowy przez kupującego, sprzedający zwróci mu sumę dokonanych przedpłat, bez rewaloryzacji i oprocentowania, pomniejszoną o 5% wartości mieszkania oraz kwoty robót dodatkowych i zamiennych”. Analogicznie SOKIK orzekł w wyroku z dnia 18.05.2005r. (sygn. akt XVII Amc 86/03).

Analizując przedmiotowe postanowienia należy zwrócić uwagę, że Spółka nałożyła na konsumenta obowiązek zapłaty „zapłaty kary umownej w wysokości 10% cen” lub odstępnego w tej samej wysokości. Powyższe zapisy sugeruje odwołanie się do treści art. 494 k.c., w świetle którego strona odstępując od umowy obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy, może jednak żądać nie tylko zwrotu tego świadczyła, lecz również naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. Jednakże należy mieć na uwadze wszystkie okoliczności sprawy, w tym rodzaj i charakter stosunków prawnych łączących developera. Istotne znaczenie posiada okoliczność, iż developer realizuje inwestycję w postaci budynku wielorodzinnego (bloku), w którym znajdują się lokale mieszkalne wykańczane w standardzie określonym w umowie. Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przedwstępna umowa kupna sprzedaży - której wzorzec jest przedmiotem niniejszej analizy- może być zawierana bądź w formie pisemnej, bądź w

formie aktu notarialnego, którego koszty ponosi nabywca, zgodnie z przyjętym zwyczajem handlowym. W świetle powyższego, skoro w rozważanym przypadku Spółka nie zbywa budowanego lokalu mieszkalnego danemu konsumentowi, zachowuje ona ten lokal i może go sprzedać innemu nabywcy, co oznacza, iż Spółka nie ponosi szkody z tego tytułu, a nawet może uzyskać dodatkowe korzyści w przypadku sprzedaży mieszkania za wyższą cenę. A zatem faktycznym kosztem, jaki ponosi Spółka – przy stosowanej standaryzacji – jest koszt wynagrodzenia pracowników zaangażowanych w negocjacje z konsumentem i sporządzenie umowy, który należy uznać za mieszczący się w granicach ryzyka koszt prowadzenia działalności gospodarczej. Takie zapisy wzorców umów – nakładające na konsumenta obowiązek zapłaty kary umownej lub odstępnego w wysokości 10% - zostały już ocenione przez SOKIK jako niedozwolone postanowienia umowne w wyrokach z dnia 16.04.2007r. (sygn. akt XVII Amc 43/06) oraz z dnia 20.05.2008r. (sygn. akt XVII Amc 107/07).

- ustalenie zbyt długiego terminu do zwrotu konsumentowi wpłaconych środków finansowych również uznane zostało za działanie naruszające dobre obyczaje w w/w wyroku SOKiK z dnia 23.11.2006r. (sygn. akt XVII Amc 156/06) oraz innym wyroku tego Sądu z dnia 12.11.2007r. (XVII Amc 108/07), w którym SOKIK uznał za niedozwolone postanowienie: *„Sprzedający ma prawo odstąpienia od tej umowy w przypadku opóźnienia przez Kupującego w zapłacie choćby jednej raty o 14 dni, po uprzednim wysłaniu pisemnego wezwania do zapłaty i wyznaczenia dodatkowego terminu wynoszącego 14 dni do spłaty zaległości, w tym przypadku wynagrodzenie zapłacone Sprzedającemu zostanie zwrócone na rachunek bankowy wskazany przez Kupującego w terminie 60 dni od daty odstąpienia od umowy po potrąceniu zadatku (...)”*. W przedmiotowej sprawie zapis wzorca uzależniający termin wypłaty przez Spółkę środków pieniężnych wpłaconych przez konsumenta od wpłaty dokonanej przez innego nabywcę lub wyznaczenie maksymalnego terminu zwrotu tych środków na 90 dni jest tożsamy w postanowieniach powołanych powyżej w decyzji, które zostały uznane przez SOKIK za niedozwolone postanowienia umowne, w szczególności na mocy wyroków z dnia 20.05.2008r. (sygn. akt XVII Amc 107/07), z dnia 13.06.2005r. (sygn. akt XVII Amc 20/04) oraz z dnia 31.01.2008r. (sygn. akt XVII Amc 262/07). Kwestionowane postanowienia umowne wprowadzają przedłużenie terminu zwrotu wpłaconych przez konsumentom środków bez ponoszenia z tego tytułu negatywnych konsekwencji finansowych (choćby w postaci odsetek umownych). Podkreślić należy, że w świetle stanowiska Sądu wyrażonego w tych wyrokach brak jest jakichkolwiek przesłanek prawnych i faktycznych uzasadniających takie działanie developerów, które jest nie tylko niezgodne z dobrymi obyczajami kupieckimi, ale ogranicza odpowiedzialność dewelopera względem konsumenta na którego przerzucone zostają koszty i ryzyko działalności gospodarczej prowadzonej przez dewelopera. Można wręcz stwierdzić, że poprzez takie zapisy konsument nieodpłatnie kredytyje działalność dewelopera, przez co powyższa sytuacja wyczerpuje dyspozycję art. 385¹ § 1 k.c.

W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienia naruszają interesy konsumentów, wyłączając odpowiedzialność dewelopera w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto są tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego, mimo pewnych odmienności wynikających z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotów porównywanych klauzul.

Także postanowienie wskazane w pkt I.7) sentencji decyzji o treści: *„Wstąpienie do umowy na miejsce Kupującego innych osób jest dopuszczalne po uprzedniej zapłacie przez*

Kupującego na rzecz Spółki kary umownej w wysokości 3% ceny netto określonej w pkt. 3.1.” jest tożsame z treścią postanowienia wpisanego do Rejestru pod pozycją 1205, które zostało wymienione powyżej w treści decyzji.

W wyroku z dnia z dnia 16.04.2007r. (sygn. akt XVII Amc 43/06) SOKIK uznał za niedozwolone postanowienie o treści *„W przypadku wskazania przez Kupującego innego nabywcy w swoje miejsce za zgodą Sprzedającego nastąpi przeniesienie praw na osobę wskazaną, przy potrąceniu kosztów manipulacyjnych w wysokości 2% kwot wpłaconych.*”, dzielając w całości argumentację Prezesa UOKIK W ocenie organu antymonopolowego postanowienie nakładające na konsumenta, który odstępuje od umowy przedwstępnej lub rezygnuje z zawarcia umowy przyrzeczonej, dokonując jednocześnie cesji praw wynikających z umowy na osobę trzecią, obowiązek zapłaty opłaty manipulacyjnej w wysokości 2% wpłaconych kwot, jest klauzulą niedozwoloną. Umowa przedwstępna nie zawsze jest zawierana jest zawierana w formie notarialnej, a zatem zmiana podmiotowa po stronie konsumenta nie wiąże się z koniecznością sporządzenia aktu notarialnego, dokonania stosownych zgłoszeń w księgach wieczystych, czy też innych rejestrach, których dokonanie wymagałoby poniesienia określonych kosztów, a nawet gdy posiada formę notarialną, to i tak obowiązek poniesienia kosztów jej zawarcia oraz ewentualnych wpisów do ksiąg ponosi konsument. W tym przypadku cesja praw ograniczona jest do sporządzenia stosownej umowy oraz uwzględnienia jej w księgowości developera. Powyższe czynności mogą generować pewne koszty, które mieszczą się dopuszczalnym ryzyku gospodarczym ciążącym na przedsiębiorcy nie powinny być przerzucane na konsumentów. W przedmiotowej sprawie Spółka wprowadziła analogiczne postanowienie, jednakże zastrzeżona przez nią kwota kary umownej z tytułu odstąpienia od umowy i cesji na inną osobę jest wyższa, albowiem wynosi 3% ceny netto lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy. A zatem tożsamość postanowień można uznać za bezdyskusyjną.

- Także postanowienia wskazane w pkt w pkt I.8) oraz III.5) sentencji decyzji o treści:
- *„Jeżeli Kupujący popadnie w zwłokę z zapłatą drugiej lub dalszej raty ceny, przekraczającą 45 dni w stosunku do terminów wynikających z harmonogramu płatności, o którym mowa w pkt.4.5, to Spółka uprawniona będzie do odstąpienia od niniejszej umowy z winy Kupującego oraz do równoczesnego żądania zapłaty przez Kupującego kary umownej w wysokości 10% ceny określonej w pkt. 3.1. niniejszej umowy. W takim przypadku stosuje się odpowiednio postanowienia punktu 8.1., dotyczące potrącenia oraz terminów zwrotu uiszczonych przez Kupującego ceny.”* oraz
 - *„Jeżeli (...) Kupujący (...) Którakolwiek ze stron popadnie w zwłokę (...), to odpowiednio druga strona wezwie stronę będącą w zwłoce do wykonania zobowiązania wyznaczając w tym celu dodatkowy 14 dniowy termin, a po jego bezskutecznym upływie uprawniona będzie do odstąpienia od Umowy oraz do równoczesnego żądania zapłaty kary umownej w wysokości 10% ceny określonej w pkt. 3.1. (...).”*

są tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 650, oraz 1350, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji. Zacytowane powyżej postanowienia umowne oraz wskazane postanowienia wpisane do Rejestru dotyczą przyznania sobie przez Spółkę uprawnienia do odstąpienia od umowy w razie zwłoki konsumenta z zapłacie rat z tytułu zapłaty za mieszkanie bez konieczności uprzedniego wezwania konsumenta do spełnienia świadczenia i wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty oraz rozliczenia pomiędzy developerem a konsumentem w przypadku odstąpienia od umowy, z przyczyn leżących po stronie konsumenta, w tym zwłoki w zapłacie należności wynikających z umowy. W takim przypadku developer zobowiązuje się zwrócić wpłacone przez konsumenta środki w określonym terminie, po potrąceniu 10% ceny netto lokalu mieszkalnego będącego

przedmiotem umowy. Tego rodzaju klauzule zostały przez SOKiK zakazane ze względu na naruszenie dobrych obyczajów, który uznał za niedozwolone postanowienia umowne następujące postanowienia: „PTBS Sp. z o.o. ma prawo do odstąpienia od umowy w przypadku nieterminowych wpłat rat. Wpłacone kwoty będą zwrócone po potrąceniu 10% wpłaconych kwot tytułem kosztów zawarcia umowy.” (vide: wyrok SOKiK z dnia 25.07.2005r., sygn. akt XVII Amc 13/05) oraz „Towarzystwo może również odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Partycytant opóźni się powyżej 14 dni z wpłatą: a) którejkolwiek z rat określonych w par. 2 pkt. 3; b) dopłaty wynikającej z par. 2 pkt. 4; c) odsetek określonych w par. 2 pkt. 7.” (vide: wyrok SOKiK z dnia 31.10.2007r., sygn. akt XVII Amc 90/07). „Activ Investment może odstąpić ze skutkiem natychmiastowym, bez wyznaczania dodatkowego terminu i bez odrębnego wezwania do zapłaty, od niniejszej Umowy i tym samym nie przystąpić do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego w przypadku, gdy Kupujący opóźni się: a) powyżej 30 (trzydziestu) dni z wpłatą którejkolwiek z rat z określonych w par. 2 ust. 3 b), c), d), e), f), g) lub; b) powyżej 30 (trzydziestu) dni z wpłatą odsetek określonych w par. 2 ust. 9.” (vide: wyrok SOKiK z dnia 20.05.2008r., sygn. akt XVII Amc 107/07). Z kolei wyrokiem z dnia 28.01.2008r., sygn. akt XVII Amc 109/07, w którym SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie o treści: „Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy.” W uzasadnieniu do tego wyroku Sąd stwierdził, że „zapis kształtujący prawa i obowiązki strony kupującej w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i tym samym rażąco naruszający jej interesy w zakresie w jakim ustanawia dla strony sprzedającej prawo do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym bez uprzedniego wyznaczenia stronie kupującej dodatkowego terminu do wykonania ciężącego na niej obowiązku zapłaty ceny czy też innych należności. Postanowienie to stoi bowiem w sprzeczności z dyspozycją art. 491 § 1 k.c., której treść winna być uwzględniona przy konstruowaniu przez stronę sprzedającą wzorca przedwstępnej umowy sprzedaży (będącej umową wzajemną.). Sąd Okręgowy w tym zakresie w pełni podziela stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 22 listopada 2005 r. (sygn. akt VI ACa 177/2005), zgodnie z którym nie uwzględnienie przez przedsiębiorcę w ramach zawieranych umów, treści przepisów prawa dotyczących tego rodzaju umów w tym znaczeniu, że proponowane warunki realizacji świadczenia są mniej korzystne niż rozwiązania wynikające z tych przepisów, nawet jeżeli nie są to przepisy bezwzględnie obowiązujące, należy uznać za działanie sprzeczne z dobrymi obyczajami. W konsekwencji nie wyznaczenie w kwestionowanym zapisie stronie kupującej będącej w zwłoce w wykonaniu ciężącego na niej obowiązku dodatkowego terminu do jego spełnienia stanowi naruszenie klauzuli generalnej wskazanej w 385¹ § 1 k.c.” W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienia naruszają interesy konsumentów, umożliwiając Spółce działanie w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto są tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego, mimo pewnych odmienności wynikających z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotów porównywanych klauzul.

Również postanowienia wskazane w pkt I.9) oraz pkt III.6) sentencji decyzji o treści: „W razie konieczności dokonania istotnych zmian w projekcie budowlanym, Spółka zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia o tym Kupującego. W tym przypadku Strony uprawnione będą w terminie 14 dni od daty powiadomienia Kupującego do złożenia

oświadczenia o odstąpieniu od Umowy bez konieczności zapłaty jakichkolwiek kar umownych, natomiast ze zwrotem wszelkich uiszczonych dotychczas wpłat na rzecz Spółki. Za istotne zmiany w projekcie budowlanym uważa się zmiany ilości pomieszczeń w Lokalu, zmiany w powierzchni Lokalu o ponad 10% jego powierzchni projektowej, likwidację balkonu lub tarasu, istotne zmiany w usytuowaniu budynku.” są tożsame z treścią postanowienia wpisanego do Rejestru pod pozycją 1478, które zostało wymienione powyżej w treści decyzji.

Przedmiotowe postanowienie dopuszcza możliwość wprowadzenia zmian w projekcie lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy, jak i samego budynku, którym lokal ten jest położony. Zmiana projektu skutkuje zmianą istotnych cech świadczenia Spółki z postaci m.in. zmiany powierzchni mieszkania. Jednakże postanowienie to stanowi, że konsument może odstąpić od umowy bez ponoszenia dodatkowych kosztów tylko w sytuacji, gdy zmiany w powierzchni lokalu przekraczają 10% jego powierzchni. Oznacza to, że analizowany zapis ogranicza prawa konsumenta do odstąpienia od umowy w przypadku zmian w powierzchni mieszkania oraz określa sposób wyliczenia ostatecznej ceny lokalu w przypadku, gdy jego powierzchnia ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni umownej o nie więcej niż 10%, albowiem skutkować będzie podwyższeniem albo obniżeniem ceny wynikającym ze zwiększenia albo zmniejszenia powierzchni tego lokalu. Wskazane postanowienie umowy przyznaje zatem w tym zakresie Spółce uprawnienie do zmiany ceny lokalu po zawarciu umowy, nie uprawniając jednak w takim przypadku konsumenta do odstąpienia od umowy bez obowiązku zapłaty kary umownej, która zgodnie z innymi postanowieniami umowy wynosi 10% ceny netto lokalu mieszkalnego. Zgodnie ze stanowiskiem przyjętym przez jurisprudencję „zmiana ceny przez kontrahenta konsumenta dopuszczalna jest tylko wówczas, gdy konsumentowi służy odpowiednik w postaci prawa odstąpienia od umowy” (vide: E. Łętowska: ibidem). Postanowienia wzorca umowy, które przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy, stanowią w świetle art. 385¹ § 1 k.c. oraz art. 385³ pkt 20 k.c. niedozwolone postanowienia umowne. Powyższa teza została zaaprobowana przez SOKIK, który w wielu już przypadkach uznał takie postanowienia za niedozwolone, jak np.: „Strony postanawiają że zmiany w powierzchni użytkowej do 3% wybudowanego Lokalu Mieszkalnego nie mają wpływu na cenę Lokalu Mieszkalnego. Jeżeli zmiany w powierzchni użytkowej będą przekraczały 3% to jedynie nadwyżka bądź niedomiar tej powierzchni powyżej lub poniżej 3% będą wyrównane w cenie ostatecznej.” (vide: wyrok SOKIK z dnia 20.05.2008r. sygn. akt XVII Amc 107/07), „Strony zgodnie oświadczają, że: - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr... o obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej skazanej w par. 2 pkt 1 niniejszej umowy nie będzie przekraczać 3%, przez co strony rozumieją zarówno zmniejszenie, jak i zwiększenie powierzchni, to cena za lokal mieszkalny określona w par. 3 pkt 1 lit. a) nie ulegnie zmianie, - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego, po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 nin. Umowy będzie przekraczać 3% to cena za mieszkanie zostanie wyliczona jako stosunek ceny powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/, opisanego w par. 2 pkt 1 i powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/ po dokonany obmiarze.” (vide: wyrok SOKiK z dnia 12.11.2007r., sygn. akt XVII Amc 108/07), „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%.” (vide: wyrok SOKIK z dnia 9.09.2004r., sygn. akt XVII Amc 12/04), „W przypadku zmiany powierzchni lokalu wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie.” (vide: wyrok SOKIK z dnia 10.10.2004r., sygn. akt

XVII Amc 47/03) oraz „*W przypadku, gdy powierzchnia Apartamentu ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni, o której mowa w par. 2 o więcej niż 3 (trzy) procent tej powierzchni, Strona sprzedająca jest upoważniona do żądania odpowiedniej dopłaty (w przypadku zwiększenia powierzchni) lub zobowiązana do zwrotu Stronie kupującej odpowiedniej kwoty uiszczonej ceny (w przypadku zmniejszenia powierzchni).*” (vide: wyrok SOKIK z dnia 28.01.2008r., sygn. akt XVII Amc 109/07). W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienie narusza interesy konsumentów, umożliwiając Spółce działanie w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego, mimo pewnych odmienności wynikających z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotów porównywanych klauzul.

W ocenie Prezesa UOKiK postanowienie wskazane w pkt I.10) oraz III.7) sentencji decyzji o treści: „*Każda ze stron zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia drugiej strony o zmianie adresu wskazanego w Umowie, w tym adresów dla doręczeń, pod rygorem uznania za prawidłowo doręczoną korespondencję kierowaną na adres dotychczasowy.*” jest tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 1207 oraz 1482, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji

Postanowienia te o treści: „*W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną.*” (vide: wyrok SOKiK z dnia 16.04.2007r., sygn. akt XVII Amc 43/06) oraz „*Oświadczenia i zawiadomienia Activ Investment przesłane Kupującemu na podany adres do korespondencji uważa się za skutecznie doręczone. Kupujący zobowiązany jest w trakcie trwania niniejszej Umowy do natychmiastowego zawiadomienia Activ Investment o każdej zmianie adresu swego miejsca zamieszkania, pod rygorem uznania za skutecznie doręczone oświadczeń i zawiadomień Activ Investment przesłanych Kupującemu na adres wskazany w niniejszej umowie.*” (vide: wyrok SOKiK z dnia 20.05.2008r., sygn. akt XVII Amc 107/07) zostały uznane przez SOKiK za niedozwolone, albowiem Sąd podzielił w pełni stanowisko Prezesa UOKiK, że są one niedozwolonymi postanowieniami umownymi w rozumieniu art. 385³ pkt 9 k.c. Analogicznie SOKiK uznał niedozwolone postanowienie o treści: „*W przypadku zwrotu pisma wysłanego na adres podany na wstępie niniejszej umowy bądź na adres korespondencyjny podany przez Nabywcę na piśmie z adnotacją: "nie podjęte w terminie", "adresat nieznan", "adresat zmienił adres" lub inną równoznacznością, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie.*” (vide: wyrok SOKiK z dnia 17.10.2006r., sygn. akt XVII Amc 122/05). Przepis ten uznaje za niedozwolone postanowienie, które przyznaje kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. W postanowieniach tych developer zastrzegł, że wysyłanie zawiadomień, tym także oświadczeń woli wysyłane na znany adres konsumenta będzie równoznaczne z ich doręczeniem konsumentowi. Oznacza to, iż tylko developer – jako twórca wzorca umowy – de facto decyduje o skuteczności doręczeń i wynikających z nich skutków prawnych. Takie działanie narusza standardy prawne wynikające z przepisów kodeksu cywilnego oraz obowiązujących w obrocie dobrych obyczajów. Stosownie bowiem do treści art. 61 § 1 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W razie wątpliwości, czy oświadczenie zostało złożone prawidłowo, a jego treść wywołuje przewidziane skutki prawne, podmiotem właściwym do rozstrzygnięcia tych kwestii jest sąd powszechny, a nie twórca wzorca, który – korzystając z przewagi kontraktowej - narzuca swoim kontrahentom treść wzorca. Za niedopuszczalne w obrocie, zwłaszcza konsumenckim

i sprzeczne z dobrymi obyczajami należy uznać zapisy wprowadzające doręczenie zastępcze lub domniemanie doręczenia, które należą do prawa procesowego i nakładają na osoby trzecie określone obowiązki związane z dostarczeniem stronom postępowania pism procesowych. Są one nałożone w drodze ustawowej i nie mogą być rozszerzane na obrót gospodarczy poprzez postanowienia wzorca umowy, tym bardziej, że osoby te nie są stroną umowy i nie ciąży na nich jakiegokolwiek obowiązki umowne. Mogą one odmówić przyjęcia pism kierowanych do konsumenta, lub przyjmując je i nie doręczyć adresatowi, ponieważ obowiązek doręczenia obejmuje wyłącznie pisma procesowe w postępowaniu sądowym i administracyjnym (urzędowe), a nie prywatną korespondencję. W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienie narusza interesy konsumentów, umożliwiając Spółce działanie w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego.

Dokonana powyżej ocena prawna pkt I.9) oraz pkt III.6) odnosi się również do postanowienia wskazanego w pkt II.1) sentencji decyzji o treści: „*W związku z powyższymi zobowiązaniami Stron, w razie nie zawarcia przez Kupującego umowy, o której mowa w pkt 2.1. li. A, kwota określona w pkt 2.2. zostanie zatrzymana przez Spółkę tytułem kary umownej. Kara nie będzie należna Spółce, jeżeli: a. do zawarcia nie dojdzie z powodu wystąpienia istotnych różnic w zatwierdzonym decyzją o pozwoleniu na budowę projekcie budowlanym w stosunku do planów (...) takich jak: zmiana powierzchni Lokalu powyżej 10%, zmian ilości pomieszczeń w Lokalu, w tym przypadku Spółka zobowiązana będzie do zwrotu zaliczki Kupującemu w wysokości nominalnej, bez odsetek w terminie 14 dni od daty złożenia przez Kupującego uzasadnionego oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy.*”, które jest tożsame z treścią postanowień wpisanego do Rejestru pod pozycją 357, 1478, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji

Analizowane postanowienie dopuszcza możliwość wprowadzenia na etapie umowy rezerwacyjnej zmian w projekcie lokalu mieszkalnego skutkujących m.in. zmianą powierzchni mieszkania. W świetle postanowienia konsument może odstąpić od umowy bez ponoszenia dodatkowych kosztów tylko w sytuacji, gdy zmiany w powierzchni lokalu przekraczają 10% jego powierzchni. Oznacza to, że analizowany zapis ogranicza prawa konsumenta do odstąpienia od umowy w przypadku zmian w powierzchni mieszkania oraz określa sposób wyliczenia ostatecznej ceny lokalu w przypadku, gdy jego powierzchnia ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni umownej o nie więcej niż 10%, albowiem skutkować będzie podwyższeniem albo obniżeniem ceny wynikającym ze zwiększenia albo zmniejszenia powierzchni tego lokalu. Wskazane postanowienie umowy przyznaje zatem w tym zakresie Spółce uprawnienie do zmiany ceny lokalu po zawarciu umowy, nie uprawniając jednak w takim przypadku konsumenta do odstąpienia od umowy bez obowiązku zapłaty kary umownej, która zgodnie z innymi postanowieniami umowy wynosi 10% ceny netto lokalu mieszkalnego. W analizowanym przypadku wysokość kary umownej można odnieść do postanowień określających wysokości kar umownych bądź odstępnego, które zostały uznane przez SOKIK za abuzywne. Oprócz wskazanych powyżej w decyzji postanowień wymienić należy także postanowienie o treści: „*Odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, pociąga za sobą przepadek na rzecz Budrem kwoty 1.000 zł (jeden tysiąc złotych). Pozostałe do rozliczenia środki finansowe zostaną zwrócone Nabywcy według ich nominalnej wartości w dniu zapłaty, na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy lub gotówką w terminie do 30 dni od daty odstąpienia od umowy*” (vide: wyrok SOKIK z dnia 22.12.2004r. sygn. akt XVII Amc 99/03). W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienie narusza interesy konsumentów, umożliwiając Spółce działanie w sposób

sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego.

Odnosząc się do drugiej przesłanki, tj. naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, stwierdzić należy, iż ustawa o ochronie (...) nie definiuje pojęcia zbiorowego interesu konsumentów, stwierdzając jedynie w treści art. 24 ust. 3, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. W świetle - powołanego na początku uzasadnienia prawnego niniejszej decyzji - art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie (...) należy przyjąć, że ze zbiorowymi interesami konsumentów mamy do czynienia wówczas, gdy działania przedsiębiorcy są powszechne i mogą dotknąć każdego potencjalnego klienta przedsiębiorcy – czyli konsumenta. Stanowisko to potwierdzone zostało również w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 12.09.2003r. (sygn.: 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. Oceniane w niniejszej decyzji działania Spółki odnoszą się do wszystkich jego aktualnych i przyszłych (potencjalnych) klientów, a zatem dotyczą zbiorowych interesów konsumentów.

Uwzględniając powyższy wywód, organ antymonopolowy uznał, że zostały spełnione wszystkie przesłanki konieczne do zakwalifikowania działań Spółki jako praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...). Stosownie do treści przepisu art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie (...) w przypadku gdy przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24 Prezes UOKiK wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania. Mając na uwadze powyższe ustalenia, zgodnie z którymi Spółka naruszyła zbiorowe interesy konsumentów oraz okoliczność, iż:

- po otrzymaniu zawiadomienia o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie przystąpiła do zmiany treści wzorca umowy „*Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przedwstępna umowa sprzedaży lokalu*” dla inwestycji CORTE VERONA we Wrocławiu oraz dokonała zmiany tego wzorca, co potwierdza umowa z dnia 25.05.2010r. oraz
- zaniechała stosowania wzorca „*Umowa rezerwacyjna*” dla inwestycji oraz CASA VERONA w Poznaniu, co wykazała pismem z dnia 29.10.2009r.,
orzeczono jak w pkt I i II sentencji.

W odniesieniu natomiast do wzorców umowy pod nazwą „*Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przedwstępna umowa sprzedaży lokalu*” dla inwestycji CASA VERONA w Poznaniu oraz TORRE VERONA w Krakowie stwierdzić należy, iż Spółka podjęła pewne działania w celu dostosowania tych wzorców umowy do zastrzeżeń wniesionych przez Prezesa UOKiK. Jednakże zakres i charakter tych działań nie daje podstaw do uznania, że Spółka zaniechała stosowania niedozwolonych postanowień zawartych w tych wzorcach. W szczególności podkreślenia wymaga, iż wprowadzone zmiany

do wzorców nie uwzględniały wszystkich zarzutów postawionych przez Prezesa UOKIK. Dowody zgromadzone w toku postępowania potwierdzają zasadność zarówno postawionego Spółce zarzutu i stanowią dostateczną podstawę do stwierdzenia, że jej działania w tym zakresie naruszały zakaz stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zawarty w przepisie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...), jak i nakazania Spółce zaniechania stosowania tej praktyki. W związku z powyższym orzeczono, jak w pkt III sentencji decyzji.

Zgodnie z art.106 ust.1 pkt.4 ustawy o ochronie (...), organ antymonopolowy może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24. Z treści powyższego przepisu wynika, iż w/w kara ma charakter fakultatywny, a zatem do Prezesa UOKIK należy - w ramach uznania administracyjnego - decyzja w sprawie zasadności nałożenia kary pieniężnej w danej sprawie. Wprawdzie ustawa o ochronie (...) nie zawiera katalogu przesłanek, od których uzależniona jest decyzja o nałożeniu kary, jednakże w jej art. 111 zostało wskazane, że ustalając wysokość kary Prezes UOKIK winien wziąć pod uwagę w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy. Ustalając wysokość kary pieniężnej w decyzjach stwierdzających naruszenie zakazów określonych w ustawie o ochronie (...), należy zatem uwzględnić wagę tego naruszenia, rozmiar skutków stosowanej praktyki ograniczającej konkurencję, bądź praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, jak również zaistniałe okoliczności obciążające i łagodzące.

W niniejszej sprawie zostało udowodnione, iż doszło do naruszenia przez Spółkę określonego w art. 24 ustawy o ochronie (...) zakazu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, w sposób określony w pkt I, II i III sentencji decyzji. Przy czym charakter i uciążliwość tego naruszenia uzasadniają nałożenie na Spółkę kary pieniężnej. Podkreślenia wymaga, że naruszenia przez przedsiębiorców przepisów ustawy może nastąpić zarówno umyślnie (tj., gdy przedsiębiorca miał taki zamiar), jak też i nieumyślnie (tj., gdy przedsiębiorca nie miał na celu podejmowania działań sprzecznych z przepisami tej ustawy). Natomiast kara pieniężna - zgodnie z cytowanym wyżej przepisem art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie (...) - może zostać nałożona także w przypadku, gdy przedsiębiorca „choćby nieumyślnie” dopuścił się określonego jej przepisami zakazanego działania. Oznacza to, że kara pieniężna może być nałożona także w przypadku, gdy po stronie przedsiębiorcy nie będzie występował element winy, rozumiany jako świadomość bezprawności jego zachowania. Nakładając karę pieniężną, Prezes UOKIK wziął pod uwagę konieczność ustalenia, czy określone w tym przepisie naruszenie dokonane było co najmniej nieumyślnie. Konieczność uwzględnienia przesłanki winy w przypadku stosowania kar pieniężnych wynika bezpośrednio z art. 106 ust. 1 ustawy o ochronie (...). Z tego względu, organ antymonopolowy wziął pod uwagę całokształt okoliczności sprawy, które wskazywać mogą na nieumyślny charakter naruszenia przez Spółkę zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Opisane w niniejszej decyzji działania - podejmowane przez Spółkę w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej - powinny być mu się kojarzyć z nieuchronnością naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. Należy jednak przyznać, że w zgromadzonym materiale dowodowym nie ma jednoznacznych dowodów wyraźnej intencji Spółki naruszenia tych interesów. Zebrane w trakcie niniejszego postępowania informacje mogą zatem wskazywać na

wspomniane wyżej nieumyślne działanie Spółki. Pomimo tego – jak już wcześniej sygnalizowano - samo stwierdzenie nieumyślności zakwestionowanej praktyki daje podstawę do nałożenia na Spółkę kary pieniężnej, o której mowa w art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie (...).

Kara nakładana przez Prezesa UOKIK na przedsiębiorcę, który dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów służy podkreśleniu naganności ocenianego zachowania. Spółka, jako profesjonalista powinna wiedzieć, że określając warunki umowne nie może stosować klauzul uznanych za abuzywne, ani w żaden inny sposób godzić w interesy konsumentów. Orzeczona kara powinna stanowić dolegliwość dla uczestnika niniejszego postępowania, tak aby jej nałożenie skutkowało w przyszłości zapobieżeniem zaistnienia podobnych sytuacji. W opinii Prezesa UOKIK należy podkreślić aspekt edukacyjny i wychowawczy zastosowanego środka oraz wyrazić nadzieję, że odniesie on spodziewany skutek na przyszłość. Poza wymiarem indywidualnym kary należy zwrócić uwagę na jej wymiar ogólny, funkcję odstrasżającą i wychowawczą w stosunku do innych uczestników rynku. Z uwagi na częściowe zaniechanie praktyki oraz powtarzanie niektórych klauzul w różnych wzorcach konieczne stało się wymierzenie dwóch kar pieniężnych.

Ustalenie wysokości kar w analizowanej sprawie ma charakter wieloetapowy, co spowodowane jest zaistnieniem licznych okoliczności mających wpływ na tę wysokość. Ustalając wymiar kary pieniężnej w pierwszej kolejności organ antymonopolowy dokonał oceny wagi stwierdzonych praktyk i na tej podstawie ustalił kwotę bazową, stanowiącą podstawę do dalszych wyliczeń wysokości kary, a następnie – w oparciu o zaistniałe w sprawie okoliczności mające wpływ na wymiar kary – dokonał gradacji ustalonej kwoty bazowej. W powyższym kontekście wzięto pod uwagę, iż naruszenie przez Spółkę zbiorowych interesów konsumentów polega na stosowaniu niedozwolonych postanowień umownych, wpisanych do publicznie i powszechnie dostępnego rejestru niedozwolonych postanowień umownych, prowadzonego przez Prezesa UOKIK. Organ antymonopolowy zważył również, że w wyniku analizowanego zachowania Spółki pozycja kontraktowa konsumentów została osłabiona, jednakże wpływ, jaki na uprawnienia konsumentów miały poszczególne klauzule abuzywne należało przeanalizować oddzielnie dla każdego zakwestionowanego postanowienia.

Wg zeznania o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych za rok podatkowy 2009 CIT-8, przychody Spółki w 2009r. wyniosły 154.316.590 zł. Stosownie do treści przepisu art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie (...), maksymalna kara nakładana na przedsiębiorcę może stanowić 10 % jego przychodów, co w niniejszej sprawie daje kwotę 15.431.659 zł.

- Pierwsza z kar dotyczy stosowania postanowień wymienionych w punktach: I.2), I.3), I.7) sentencji niniejszej decyzji, które regulują zagadnienia, zmiany ceny lokalu mieszkalnego na skutek zmiany stawki podatku VAT lub zmiany powierzchni. Klauzule wymienione w tej grupie postanowień należy zakwalifikować jako istotne regulacje umowy, których zastosowanie - po zaistnieniu określonych w nich okoliczności - mogło doprowadzić do zmiany warunków umowy lub zakresu wynikających z niej świadczeń, co szczególnie naganne również z pominięciem stanowiska zainteresowanych konsumentów. Uwzględniając powyższe, wskazane postanowienia należało zaklasyfikować, jako względnie dotkliwe dla konsumentów. Rozważane w tym zakresie zachowanie Spółki wiązało się z działalnością dotyczącą rozpowszechnionych usług, co powodowało, że tym większa ilość osób mogła być zagrożona wskutek jego oddziaływania. Jednocześnie stwierdzić należy, że ujawniały się one na rynku, na którym

występuje wielość podmiotów oferujących swe usługi, co powodowało, że konsumenci mieli znaczną swobodę przy wyborze kontrahenta i oferty. A zatem, choć usługi budowlane nie należą do usług, z których konsumenci korzystają w sposób powszechny, to biorąc pod uwagę możliwość wyboru innej oferty, stopień zagrożenia rozważanymi praktykami należało ocenić jako umiarkowany. Podczas dokonywaniu oceny wagi naruszenia uwzględniono także okres stosowania kwestionowanych postanowień wynoszący ok. 2 lat, co musiało wpłynąć na podwyższenie wymiaru kary. Ostatecznie podsumowanie wagi stwierdzonych praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów pozwoliło organowi antymonopolowemu na ustalenie, iż łącznie waga naruszeń stosowanych przez Spółkę w przedmiotowej sprawie, kształtuje się na poziomie 0,12% przychodów osiągniętych przez nią w 2009r. Po ustaleniu kwoty bazowej przystąpiono do analizy, czy w niniejszej sprawie występowały okoliczności łagodzące i obciążające, które mogłyby mieć wpływ na wymiar kary. Okolicznością łagodzącą, która wystąpiła w niniejszej sprawie, jest zaniechanie przez przedsiębiorcę stosowania praktyki opisanej w pkt. I. niniejszej decyzji oraz aktywne jego współdziałanie z Prezesem UOKiK w toku postępowania, polegające na udzielaniu bez zwłoki wyjaśnień dostarczaniu z własnej inicjatywy informacji o zmianie treści umów zawartych z konsumentami. Natomiast okolicznością obciążającą jest ponadlokalny zasięg działalności. Całokształt tych okoliczności łagodzących i obciążających skutkuje obniżeniem kwoty bazowej o 40%. Obliczona w ten sposób kara pieniężna z tytułu naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie (...) w zakresie opisanym w pkt. I.2), I.3), I.7) sentencji decyzji została określona w wysokości 111.108 zł (słownie: sto jedenaste tysięcy sto osiem), co stanowi 0,072% przychodu Spółki oraz 0,72% maksymalnego wymiaru kary.

- Druga z kar dotyczy stosowania postanowień wymienionych w pkt III sentencji decyzji, które stanowią powtórzenie postanowień z pkt I w zakresie nie objętym pierwszą karą oraz z pkt II sentencji decyzji. Wprawdzie Spółka zaniechała stosowania postanowień zawartych we wzorcach, a których mowa w pkt I oraz pkt II decyzji, jednakże nadal stosuje te postanowienia we wzorcach określonych w pkt III decyzji. Z uwagi na charakter tych postanowień można podzielić na trzy grupy, tj.:
 - klauzula powołana kolejno w punkcie III.7) sentencji niniejszej decyzji, dotycząca zasad doręczeń. Spółka zawarła we wzorcach korzystne dla siebie postanowienie, które wprowadzało domniemanie doręczenia. W tym stanie rzeczy zapis ten należało określić jako niezbyt dotkliwy dla konsumentów.
 - zapisy wymienione w punktach: III.1), III.2), III.3) oraz III.6) sentencji niniejszej decyzji, które regulują kwestie: zmiany powierzchni o nie więcej niż 10% lub zmiany projektu lokalu mieszkalnego, wyłączenia lub ograniczenia odpowiedzialności za niewykonanie w ustalonym terminie umowy. Klauzule wymienione w tej grupie postanowień należy zakwalifikować jako istotne regulacje umowy, których zastosowanie - po zaistnieniu określonych w nich okoliczności - mogło doprowadzić do zmiany warunków umowy lub zakresu wynikających z niej świadczeń, co szczególnie naganne również z pominięciem stanowiska zainteresowanych konsumentów. Uwzględniając powyższe, wskazane postanowienia należało zaklasyfikować, jako zapisy o stosunkowo dużej szkodliwości. Jednocześnie uwzględnić także należy, że ich stosowanie mogło rodzić zagrożenie dla wszystkich konsumentów, związanych postanowieniami warunków uczestnictwa, lecz jedynie w niektórych przypadkach mogły one znaleźć faktyczne zastosowanie.

- klauzule powołane kolejno w punktach: III.4) oraz III.5) regulują zagadnienia, które mogły w rzeczywistości odnosić się jedynie do niektórych konsumentów, z uwagi na to, że dotyczą one zasad rozliczania się stron w przypadku: rozwiązania umowy przez Spółkę z przyczyn leżących po stronie konsumenta lub odstąpienia stron od umowy. Na mocy tych postanowień, Spółka określiła korzystne dla siebie zasady rozliczeń, umożliwiające jej potrąceniem tytułem kary umownej 10% ceny lokalu mieszkalnego. W tym stanie rzeczy zapisy te należało określić jako dotkliwe dla konsumentów..

Rozważane w tym przypadku zachowanie Spółki wiązało się – analogicznie jak w przypadku pierwszej kary – w zakresie usług budowlanych, a zatem stopień zagrożenia rozważanymi praktykami należało ocenić jako względnie umiarkowany. Podczas dokonywaniu oceny wagi naruszenia uwzględniono także okres stosowania kwestionowanych postanowień wynoszący ok. 2 lat, co musiało wpłynąć na podwyższenie wymiaru kary. Ostatecznie podsumowanie wagi stwierdzonych praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów pozwoliło organowi antymonopolowemu na ustalenie, iż łącznie waga naruszeń stosowanych przez Spółkę w przedmiotowej sprawie, kształtuje się na poziomie 0,3% przychodów osiągniętych przez nią w 2009r. Po ustaleniu kwoty bazowej przystąpiono do analizy, czy w niniejszej sprawie występowały okoliczności łagodzące i obciążające, które mogłyby mieć wpływ na wymiar kary. Okolicznością łagodzącą, która wystąpiła w niniejszej sprawie, jest aktywne współdziałanie z Prezesem UOKiK w toku postępowania oraz podjęcie działań w celu zaniechania praktyki. Natomiast okolicznością obciążającą jest ponadlokalny zasięg działalności. Całokształt tych okoliczności łagodzących i obciążających skutkuje obniżeniem kwoty bazowej o 20%. Obliczona w ten sposób kara pieniężna z tytułu naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie (...) w zakresie opisanym w pkt. III sentencji decyzji została określona w wysokości 370.360 zł (słownie: trzysta siedemdziesiąt tysięcy trzysta sześćdziesiąt), co stanowi 0,24% przychodu Spółki oraz 2,4% maksymalnego wymiaru kary.

Nakładając niniejszą decyzją kary pieniężne za naruszenie przepisów ustawy o ochronie (...), Prezes UOKiK wziął pod uwagę, że mają one charakter prewencyjny (mają zapobiegać podobnym naruszeniom w przyszłości i zniechęcać do naruszania prawa) oraz represyjny (nakładane są za naruszenie ustawowych zakazów), zaś zagrożenie nimi, czyli potencjalna możliwość nałożenia kary przez Prezesa UOKiK, nadaje im charakter dyscyplinujący (vide: wyrok SN z dnia 7.04.2004r., sygn. akt: III SK 31/04). Biorąc od uwagę powyższe łączna kara pieniężna nałożona na Spółkę jest adekwatna do okresu, stopnia oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Decydując o nałożeniu kary pieniężnej i jej wysokości wzięto pod uwagę wszystkie wyżej opisane okoliczności. Orzeczona kara powinna również stanowić dolegliwość dla uczestnika niniejszego postępowania, tak, aby jej nałożenie skutkowało w przyszłości zapobieżeniem zaistnienia podobnych sytuacji. Z drugiej strony należy też podkreślić wymiar edukacyjny i wychowawczy zastosowanej sankcji oraz wyrazić nadzieję, że odniesie ona spodziewany skutek na przyszłość. Poza wymiarem indywidualnym kary, należy zwrócić uwagę na jej wymiar ogólny, funkcję odstrasżającą i wychowawczą w stosunku do innych uczestników rynku. Z tych też względów orzeczono jak w pkt IV sentencji decyzji.

Zgodnie z art. 112 ust. 3 ustawy o ochronie (...) karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Warszawa: **NBP O/O Warszawa 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000.**

Kosztami postępowania są wydatki związane z korespondencją prowadzoną przez Prezesa UOKIK ze stroną i w związku z tym postanowiono obciążyć Przedsiębiorcę kosztami postępowania w wysokości 38 zł (słownie: trzydzieści osiem). Koszty niniejszego postępowania przedsiębiorca obowiązany jest wpłacić na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie: **NBP O/O Warszawa 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000**.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie (...) w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c. – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura w Krakowie (31-011 Kraków, Pl. Szczepański 5).

W przypadku jednak kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w punkcie IV niniejszej decyzji, stosownie do art. 81 ust. 5 ustawy o ochronie (...) w związku z 479²⁸ § 1 pkt 2 k.p.c., przysługuje zażalenie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie tygodniowym od dnia doręczenia niniejszej decyzji, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura w Krakowie (31-011 Kraków, Pl. Szczepański 5).

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

Otrzymują:

1. **adw. Radosław Nikiel „Nikiel Zacharzewski Adwokaci i Radcowie Prawni”**, pl. Axentowicza 6, 30-034 Kraków
2. RKR a/a.