



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA UOKiK W GDAŃSKU**

RGD.61-17/10/WW

Gdańsk, dnia 28 grudnia 2010r.

DECYZJA NR RGD. 29/2010

I. Na podstawie art. 26 ust. 1 w związku z art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 ze zmianami) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy w związku z § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. Nr 107, poz. 887) w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu, przeciwko przedsiębiorcy HANZA Grupa Inwestycyjna spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sopocie, **uznaje się za praktykę** naruszającą zbiorowe interesy konsumentów działanie tego przedsiębiorcy, polegające na stosowaniu we wzorcach umownych:

A. UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY domu NR TH/2008 następujących postanowień, o treści:

1. „**Hanza** zastrzega sobie prawo do nieznacznych zmian konstrukcyjnych i projektowych domu podyktowanych względami technicznymi. Zmiany te nie mają wpływu na ważność i skuteczność niniejszej umowy.” – zapis zawarty w § 3 ust. 4 umowy;
2. „Powierzchnia **domu** może okazać się po wybudowaniu większa lub mniejsza od założonej wyżej – jednakże nie więcej niż o 5% (pięć procent). Taka zmiana **domu** jest akceptowana przez Strony i nie ma wpływu na ważność i skuteczność niniejszej umowy.” – zapis zawarty w § 4 ust. 1 umowy;
3. „Cena opisana wyżej może ulec zmianie w przypadku zmiany obowiązujących przepisów dotyczących stawki podatku od towarów i usług (VAT) w zakresie towarów i usług objętych umową. W razie wprowadzenia zmiany w stawkach podatku cena ulegnie zmianie na podstawie jednostronnego pisemnego oświadczenia **Hanzy**. Zmiana ceny dokonana zostanie jedynie w zakresie wynikającym i stosownym do wzrostu stawki podatku.” – zapis zawarty w § 6 ust. 3 umowy;
4. „Zawiadomienie o terminie wydania **domu** nastąpi przesyłką poleconą. Strony uznają za skutecznie doręczone zawiadomienia wysłane na adres **Kupującego** podany w umowie, lub inny, o którym **Kupujący** zawiadomił **Hanzę** na piśmie –

80-824 GDAŃSK, UL. PODWALE PRZEDMIEJSKIE 30

TEL./FAX (58) 346-29-32, 346-29-33, 301-51-75

E-MAIL: GDANSK@UOKIK.GOV.PL

- listem poleconym lub osobiście za pokwitowaniem odbioru.” – zapis zawarty w § 9 ust. 3 umowy;*
5. *„Jeżeli **Kupujący**, zawiadomiony o terminie wydania zgodnie z ustępem 3, nie stawi się w wyznaczonym terminie lub bezpodstawnie odmówi odbioru **domu** strony ustalają, iż Hanza może:*
 - a) *potraktować to jako dokonanie odbioru **domu** bez zastrzeżeń. **Hanza** odbiór taki udokumentuje jednostronnym protokołem, który zostanie wydany w odpisie na żądanie **Kupującego** lub*
 - b) *od umowy odstąpić bez wyznaczania dodatkowego terminu z konsekwencjami opisanymi w § 19 ust. 3.” – zapis zawarty w § 9 ust. 6 umowy;*
 6. *„Jeżeli **Hanza** popadnie w zwłokę z wydaniem **Kupującemu domu**, **Kupującemu** służy prawo do żądania obniżenia ceny wskazanej w § 6 o 0,03% jej wartości za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż o 10 % tej ceny.” – zapis zawarty w § 10 ust. 1 umowy;*
 7. *„Strony przyjmują, iż **Hanza** nie jest w zwłoce jeżeli opóźnienie w wydaniu jest następstwem w szczególności:*
 - a) *[...],*
 - b) *Wystąpienia siły wyższej uniemożliwiającej lub poważnie utrudniającej rozpoczęcie inwestycji lub jej realizację. Przez siłę wyższą rozumie się w szczególności takie zdarzenia jak: wojna, stan wojenny lub wyjątkowy, strajk, niepokoje i zaburzenia społeczne, ataki terrorystyczne, katastrofy, klęski żywiołowe, pożar, zalania oraz decyzje władz, sądów, organów administracji zakazujących prowadzenie inwestycji lub nakazujących jej wstrzymanie.” – zapis zawarty w § 10 ust. 1 umowy;*
 8. *„**Hanzie** przysługuje uprawnienie do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli zwłoka **Kupującego** w płatności którejkolwiek z zaliczek tytułem ceny przekroczy 21 dni.” – zapis zawarty w § 19 ust. 1 umowy.*

B. UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ NR AH27 928)/.../1/2009 następujących postanowień, o treści:

1. *„**Hanza** zastrzega sobie prawo do nieznacznych, tj. nie wymagających zamienne-go pozwolenia na budowę zmian konstrukcyjnych i projektowych **budynku** podyk-towanych względami technicznymi. Zmiany te nie mają wpływu na ważność i sku-teczność niniejszej umowy.” – zapis zawarty w § 3 ust. 9 umowy;*
2. *„Powierzchnia użytkowa **lokalu** może okazać się po wybudowaniu **budynku** więk-sza lub mniejsza od założonej wyżej – jednakże nie więcej niż o 5% (pięć pro-cent). Taka zmiana lokalu jest akceptowana przez Strony i nie ma wpływu na waż-ność i skuteczność niniejszej umowy. Zmiana w większym zakresie wpływa wy-łącznie na cenę **lokalu** na zasadach przewidzianych w § 8” – zapis zawarty w § 4 ust. 1 umowy;*
3. *„Cena opisana wyżej może ulec zmianie w przypadku zmiany obowiązujących przepisów dotyczących stawki podatku od towarów i usług (VAT) w zakresie towa-rów i usług objętych umową. W razie wprowadzenia zmiany w stawkach podatku cena ulegnie zmianie na podstawie jednostronnego pisemnego oświadczenia **Han-***

- zy.** Zmiana ceny dokonana zostanie jedynie w zakresie wynikającym i stosownym do wzrostu stawki podatku.” – zapis zawarty w § 7 ust. 3.
4. „Jeżeli faktyczna powierzchnia użytkowa **lokalu** okaże się większa od projektowanej o więcej niż 5%, to cena ustalona w §7 zostanie zwiększona o kwotę odpowiadającą iloczynowi ceny jednego metra kwadratowego powierzchni i ilości metrów, o które powierzchnia rzeczywista okazała się być większa od powierzchni planowanej” – zapis zawarty w § 8 ust. 2 umowy;
 5. „Jeżeli faktyczna powierzchnia użytkowa **lokalu** okaże się mniejsza od projektowanej o więcej niż 5%, to cena ustalona w §7 zostanie zmniejszona o kwotę odpowiadającą iloczynowi ceny jednego metra kwadratowego powierzchni i ilości metrów, o które powierzchnia rzeczywista okazała się być mniejsza od powierzchni planowanej” – zapis zawarty w § 8 ust. 3 umowy;
 6. „Jeżeli faktyczna powierzchnia **lokalu** okaże się mniejsza od projektowanej w zakresie opisanym w §8, to **Kupujący** będzie uprawniony do otrzymania zwrotu nadwyżki zapłaconej ceny (stosownie do § 8 ust. 3) [...]” – zapis zawarty w § 9 ust. 3 umowy;
 7. „Jeżeli faktyczna powierzchnia **lokalu** okaże się większa od projektowanej w zakresie opisanym w §8, to **Kupujący** będzie zobowiązany do zapłaty kwoty ustalonej stosownie do § 8 ust. 2 [...]” – zapis zawarty w § 9 ust. 4 umowy;
 8. „Zawiadomienie o terminie wydania lokalu nastąpi przesyłką poleconą. Strony uznają za skutecznie doręczone zawiadomienia wysłane na adres **Kupującego** podany w umowie, lub inny, o którym **Kupujący** zawiadomił **Hanza** na piśmie – listem poleconym lub osobiście za pokwitowaniem odbioru”. – zapis zawarty w § 11 ust. 4 umowy;
 9. „Jeżeli **Kupujący**, zawiadomiony o terminie wydania zgodnie z ustępem 3, nie stawi się w wyznaczonym terminie lub bezpodstawnie odmówi odebrania lokalu strony ustalają, iż **Hanza** może:
 - a. potraktować to jako dokonanie odbioru **lokalu** bez zastrzeżeń. **Hanza** odbiór taki udokumentuje jednostronnym protokołem, który zostanie wydany w odpisie na żądanie **Kupującego** lub
 - b. od umowy odstąpić bez wyznaczania dodatkowego terminu z konsekwencjami opisanymi w § 21 ustęp 4.” – zapis zawarty 11 ust. 9 umowy;
 10. „Jeżeli **Hanza** popadnie w zwłokę z wydaniem **Kupującemu lokalowi**, **Kupującemu** służy prawo do żądania obniżenia ceny wskazanej w § 7 o 0,03% jej wartości za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż o 10% tej ceny”. – zapis zawarty w 12 ust. 1 umowy;
 11. „Strony przyjmują, iż **Hanza** nie jest w zwłoce jeżeli opóźnienie w wydaniu jest następstwem w szczególności:
 - a) [...].
 - b) Wystąpienia siły wyższej uniemożliwiającej lub poważnie utrudniającej rozpoczęcie inwestycji lub jej realizację. Przez siłę wyższą rozumie się w szczególności takie zdarzenia jak: wojna, stan wojenny lub wyjątkowy, strajk, niepokoje i zaburzenia społeczne, ataki terrorystyczne, katastrofy, klęski żywiołowe, pożar,

zalania oraz decyzje władz, sądów, organów administracji zakazujących prowadzenie inwestycji lub nakazujących jej wstrzymanie”. – zapis zawarty w § 12 ust. 2 umowy sprzedaży lokalu;

12. *„**Hanzie** przysługuje uprawnienie do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli zwłoka Kupującego w płatności którejkolwiek z zaliczek tytułem ceny przekroczy 21 dni. Uiszczenie płatności po upływie wyznaczonego terminu nie wyłącza opisanego w zdaniu pierwszym uprawnienie do odstąpienia”. – zapis zawarty w § 21 ust. 1 umowy,*

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

- II.** Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **NAKŁADA SIĘ** na przedsiębiorcę: HANZA Grupa Inwestycyjna spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sopocie karę pieniężną w kwocie: 117 196zł (słownie: sto siedemnaście tysięcy sto dziewięćdziesiąt sześć złotych), płatną do budżetu państwa, z tytułu naruszenia zakazu, o jakim mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W trakcie postępowań o sygnaturach akt RGD.62-28/09/WW i RGD.62-1/10/WW Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej Prezesem Urzędu) uzyskał wzorce umowne stosowane przez przedsiębiorcę: HANZA Grupa Inwestycyjna spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sopocie (zwanego dalej: HANZA lub zamienne przedsiębiorca, Spółka, deweloper).

W wyniku analizy treści warunków umownych, zawartych we wzorcach pn.: **UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY domu NR TH/2008** i **UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ NR AH27 928)/.../1/2009** Prezes Urzędu ustalił, że ww. przedsiębiorca, stosuje postanowienia, których treści można uznać za tożsame z postanowieniami wzorców umownych, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o których mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego (zwanego dalej Rejestrem).

W związku z powyższym, postanowieniem Nr 202 z dnia 20 października 2010r. – wszczęte zostało z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez przedsiębiorcę: HANZA Grupa Inwestycyjna spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sopocie, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, zdefiniowanej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zmianami) - [zwaną dalej także ustawą o ochronie (...)] polegającej na wykorzystywaniu we wzorcach umownych pn.: **UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY domu NR TH/2008** (zwaną dalej umową sprzedaży domu) i **UMOWA PRZED-**

WSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ NR AH27 928)/.../1/2009 (zwanej dalej umową sprzedaży lokalu) postanowień, o treści:

A. UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY domu NR TH/2008 następujących postanowień o treści:

1. „**Hanza** zastrzega sobie prawo do nieznacznych zmian konstrukcyjnych i projektowych domu podyktowanych względami technicznymi. Zmiany te nie mają wpływu na ważność i skuteczność niniejszej umowy.” – zapis zawarty w § 3 ust. 4 umowy;
2. „Powierzchnia **domu** może okazać się po wybudowaniu większa lub mniejsza od założonej wyżej – jednakże nie więcej niż o 5% (pięć procent). Taka zmiana **domu** jest akceptowana przez Strony i nie ma wpływu na ważność i skuteczność niniejszej umowy.” – zapis zawarty w § 4 ust. 1 umowy;
3. „Cena opisana wyżej może ulec zmianie w przypadku zmiany obowiązujących przepisów dotyczących stawki podatku od towarów i usług (VAT) w zakresie towarów i usług objętych umową. W razie wprowadzenia zmiany w stawkach podatku cena ulegnie zmianie na podstawie jednostronnego pisemnego oświadczenia **Hanzy**. Zmiana ceny dokonana zostanie jedynie w zakresie wynikającym i stosownym do wzrostu stawki podatku.” – zapis zawarty w § 6 ust. 3 umowy;
4. „Zawiadomienie o terminie wydania domu nastąpi przesyłką poleconą. Strony uznają za skutecznie doręczone zawiadomienia wysłane na adres **Kupującego** podany w umowie, lub inny, o którym **Kupujący** zawiadomił **Hanzę** na piśmie – listem poleconym lub osobiście za pokwitowaniem odbioru.” – zapis zawarty w § 9 ust. 3 umowy;
5. „Jeżeli **Kupujący**, zawiadomiony o terminie wydania zgodnie z ustępem 3, nie stawi się w wyznaczonym terminie lub bezpodstawnie odmówi odbioru domu strony ustalają, iż **Hanza** może:
 - a) potraktować to jako dokonanie odbioru **domu** bez zastrzeżeń. **Hanza** odbiór taki udokumentuje jednostronnym protokołem, który zostanie wydany w odpisie na żądanie **Kupującego** lub
 - b) od umowy odstąpić bez wyznaczania dodatkowego terminu z konsekwencjami opisanymi w § 19 ust. 3.” – zapis zawarty w § 9 ust. 6 umowy;
6. „Jeżeli **Hanza** popadnie w zwłokę z wydaniem **Kupującemu domu**, **Kupującemu** służy prawo do żądania obniżenia ceny wskazanej w § 6 o 0,03% jej wartości za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż o 10 % tej ceny.” – zapis zawarty w § 10 ust. 1 umowy;
7. „Strony przyjmują, iż **Hanza** nie jest w zwłoce jeżeli opóźnienie w wydaniu jest następstwem w szczególności:
 - a) [...],
 - b) Wystąpienia siły wyższej uniemożliwiającej lub poważnie utrudniającej rozpoczęcie inwestycji lub jej realizację. Przez siłę wyższą rozumie się w szczególności takie zdarzenia jak: wojna, stan wojenny lub wyjątkowy, strajk, niepokoje i zaburzenia społeczne, ataki terrorystyczne, katastrofy, klęski żywiołowe, pożar, zalania oraz decyzje władz, sądów, organów administracji zakazujących pro-

wadzenie inwestycji lub nakazujących jej wstrzymanie". – zapis zawarty w § 10 ust. 1 umowy;

8. „**Hanzie** przysługuje uprawnienie do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli zwłoka **Kupującego** w płatności którejkolwiek z zaliczek tytułem ceny przekroczy 21.” – zapis zawarty w § 19 ust. 1 umowy.

B. UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ NR AH27 928)/ .../1/2009 następujących postanowień o treści:

1. „**Hanza** zastrzega sobie prawo do nieznacznych, tj. nie wymagających zamienne-go pozwolenia na budowę zmian konstrukcyjnych i projektowych **budynku** podyktowanych względami technicznymi. Zmiany te nie mają wpływu na ważność i skuteczność niniejszej umowy.” – zapis zawarty w § 3 ust. 9 umowy;
2. „Powierzchnia użytkowa **lokalu** może okazać się po wybudowaniu **budynku** większa lub mniejsza od założonej wyżej – jednakże nie więcej niż o 5% (pięć procent). Taka zmiana lokalu jest akceptowana przez Strony i nie ma wpływu na ważność i skuteczność niniejszej umowy. Zmiana w większym zakresie wpływa wyłącznie na cenę **lokalu** na zasadach przewidzianych w § 8.” – zapis zawarty w § 4 ust. 1 umowy;
3. „Cena opisana wyżej może ulec zmianie w przypadku zmiany obowiązujących przepisów dotyczących stawki podatku od towarów i usług (VAT) w zakresie towarów i usług objętych umową. W razie wprowadzenia zmiany w stawkach podatku cena ulegnie zmianie na podstawie jednostronnego pisemnego oświadczenia **Hanzy**. Zmiana ceny dokonana zostanie jedynie w zakresie wynikającym i stosownym do wzrostu stawki podatku.” – zapis zawarty w § 7 ust. 3.
4. „Jeżeli faktyczna powierzchnia użytkowa **lokalu** okaże się większa od projektowanej o więcej niż 5%, to cena ustalona w §7 zostanie zwiększona o kwotę odpowiadającą iloczynowi ceny jednego metra kwadratowego powierzchni i ilości metrów, o które powierzchnia rzeczywista okazała się być większa od powierzchni planowanej.” – zapis zawarty w § 8 ust. 2 umowy;
5. „Jeżeli faktyczna powierzchnia użytkowa **lokalu** okaże się mniejsza od projektowanej o więcej niż 5%, to cena ustalona w §7 zostanie zmniejszona o kwotę odpowiadającą iloczynowi ceny jednego metra kwadratowego powierzchni i ilości metrów, o które powierzchnia rzeczywista okazała się być mniejsza od powierzchni planowanej.” – zapis zawarty w § 8 ust. 3 umowy;
6. „Jeżeli faktyczna powierzchnia **lokalu** okaże się mniejsza od projektowanej w zakresie opisanym w §8, to **Kupujący** będzie uprawniony do otrzymania zwrotu nadwyżki zapłaconej ceny (stosownie do § 8 ust. 3) [...]” – zapis zawarty w § 9 ust. 3 umowy;
7. „Jeżeli faktyczna powierzchnia **lokalu** okaże się większa od projektowanej w zakresie opisanym w §8, to **Kupujący** będzie zobowiązany do zapłaty kwoty ustalonej stosownie do § 8 ust. 2 [...]” – zapis zawarty w § 9 ust. 4 umowy;
8. „Zawiadomienie o terminie wydania lokalu nastąpi przesyłką poleconą. Strony uznają za skutecznie doręczone zawiadomienia wysłane na adres **Kupującego**

podany w umowie, lub inny, o którym **Kupujący** zawiadomił **Hanzę** na piśmie – listem poleconym lub osobiście za pokwitowaniem odbioru.” – zapis zawarty w § 11 ust. 4 umowy;

9. „Jeżeli **Kupujący**, zawiadomiony o terminie wydania zgodnie z ustępem 3, nie stawi się w wyznaczonym terminie lub bezpodstawnie odmówi odebrania lokalu strony ustalają, iż **Hanza** może:
 - a. potraktować to jako dokonanie odbioru **lokalu** bez zastrzeżeń. **Hanza** odbiór taki udokumentuje jednostronnym protokołem, który zostanie wydany w odpisie na żądanie **Kupującego** lub
 - b. od umowy odstąpić bez wyznaczania dodatkowego terminu z konsekwencjami opisanymi w § 21 ustęp 4.” – zapis zawarty 11 ust. 9 umowy;
10. „Jeżeli **Hanza** popadnie w zwłokę z wydaniem **Kupującemu lokalu**, **Kupującemu** służy prawo do żądania obniżenia ceny wskazanej w § 7 o 0,03% jej wartości za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż o 10% tej ceny.” – zapis zawarty w 12 ust. 1 umowy;
11. „Strony przyjmują, iż **Hanza** nie jest w zwłoce jeżeli opóźnienie w wydaniu jest następstwem w szczególności:
 - a. [...].
 - b. Wystąpienia siły wyższej uniemożliwiającej lub poważnie utrudniającej rozpoczęcie inwestycji lub jej realizację. Przez siłę wyższą rozumie się w szczególności takie zdarzenia jak: wojna, stan wojenny lub wyjątkowy, strajk, niepokoje i zaburzenia społeczne, ataki terrorystyczne, katastrofy, klęski żywiołowe, pożar, zalania oraz decyzje władz, sądów, organów administracji zakazujących prowadzenie inwestycji lub nakazujących jej wstrzymanie.” – zapis zawarty w 12 ust. 2 umowy;
12. „**Hanzie** przysługuje uprawnienie do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli zwłoka **Kupującego** w płatności którejkolwiek z zaliczek tytułem ceny przekroczy 21 dni. Uiszczanie płatności po upływie wyznaczonego terminu nie wyłącza opisanego w zdaniu pierwszym uprawnienie do odstąpienia.” – zapis zawarty w § 21 ust. 1 umowy,

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

W toku postępowania, Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały z prowadzonych wcześniej postępowań o sygnaturach: RGD.62-28/09/WW i RGD.62-1/10/WW .

Odnosząc się do zarzutów postawionych w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, przedsiębiorca, w piśmie z dnia 19 listopada 2010r., zawarł m.in., następujące stanowisko.

„(...) postanowienia projektów umów proponowane klientom Spółki **nie są takie same jak klauzule uznane przez Sąd Antymonopolowy za niedozwolone**. Jak podnoszono już wielokrotnie, zapisy o jedynie zbliżonym (a nie tożsamym) brzmieniu nie są objęte rozszerzoną prawomocnością wyroku uznającego abuzywność klauzul danego wzorca umownego.

Stanowiące przedmiot zarzutów postanowienia umowne cechuje brzmienie podobne do klauzul powołanych w zawiadomieniu (234,1381,155,885,918,364,1201,921,227), jednak analiza różnic w treści porównywanych elementów prowadzi do jednoznacznego wniosku o rozbieżności ich znaczeń.”.

Ponadto Spółka podkreśliła, że **„przedłożone projekty nie stanowią jakiegokolwiek „wzorca umowy”**. Są one w pełni negocjowalne, a umowa zawarta pomiędzy stronami bardzo często, - jeżeli tylko wyrażą taką wolę Klienti – odbiega treścią od przedłożonych do sprawy projektów umów.”.

Równocześnie HANZA poinformowała, że **„użycie zapisów o treści takiej, jaką zarzuca obecnie Spółce Prezes UOKiK jest sporadyczne i incydentalne – ma miejsce wyłącznie wówczas, gdy Klient decydujący się na podpisanie umowy nie wnosi zastrzeżeń co do jej treści.”**.

Ustosunkowując się do zarzutu stosowania zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień, wykorzystywanych w obu wzorcach umów przedsiębiorca, podniósł m.in., iż:

- § 3 ust. 4 umowy sprzedaży domu i § 3 ust. 9 umowy sprzedaży lokalu – **„postanowienie umowne stosowane przez Spółkę stanowi o możliwości wprowadzenia tylko nieznacznych zmian konstrukcyjnych i projektowych, do których – jak doprecyzowano w projekcie umowy z 2009 r. – przepisy prawa budowlanego nie wymagają zmiany pozwolenia na budowę**. W przypadku nieznacznych zmian, nie mających tak naprawdę wpływu na przedmiot umowy (np. skrócenie ścianki wewnętrznej o 2 cm), niezasadne uzależnienie ważności i ciągłości umowy od wyrażenia ponownie zgody przez Klienta na taką zmianę. Klauzule 234 lub 1381 dają natomiast pełną swobodę w dokonywaniu zmian projektu, co odróżnia je od zakwestionowanych postanowień projektów umów Spółki.”.
- § 4 ust. 1 umowy sprzedaży domu i § 4 ust. 1, § 8 ust. 2, § 8 ust. 3, § 9 ust. 3 i § 9 ust. 4 umowy sprzedaży lokalu (klauzula w Rejestrze nr 1540) – **„[...] pomimo podobieństwa tej klauzuli do zakwestionowanych postanowień projektów umów, zapisy stosowane przez Spółkę stanowią odpowiedź na częste sugestie Klientów, aby tak drobne różnice pomiędzy faktyczną a projektowaną powierzchnią lokalu (domu) nie miały wpływu na ostateczne rozliczenie stron**.

W praktyce działalności deweloperskiej niemożliwym jest wyeliminowanie nieznacznych różnic pomiędzy wielkościami obmiaru projektowego dokonanego przez architekta a wielkościami obmiaru powykonawczego.

Naturalnym i sprawiedliwym rozwiązaniem byłoby rozliczanie takich różnic co do centymetra, nie zawsze jednak perspektywa takiego rozliczenia spotyka się z entuzjazmem Klientów, z punktu zaś widzenia Spółki wiąże się z niewspółmiernym do zysku bądź straty nakładem niezwykle drobiazgowej i czasochłonnej pracy

Stąd też zapis w umowie, stanowiący swoisty kompromis i najczęściej spotykający się z przychylnym odbiorem ze strony Klientów. Nadto, co wielokrotnie podkreślałem w dotychczasowej korespondencji z Panem, zapis ów nie jest Klientom narzucany lecz stanowi każdorazowo element negocjacji stron, przy czym Spółka zawsze akceptuje sugestie klientów w tym zakresie, co zobrazowane zostanie na przykładach w pkt II poniżej.

Pragnę zaznaczyć również, iż nie zdarzyły się w trakcie dotychczasowej działalności Spółki odchylenia w różnicach powierzchni przekraczające 5%.”

- § 6 ust. 3 umowy sprzedaży domu i § 7 ust. 3 umowy sprzedaży lokalu (klauzula w Rejestrze 885) – „[...] Spółka nigdy w swojej dotychczasowej działalności nie skorzystała z uprawnień określonych” w tych przepisach.

Nadto postanowienia te, podobnie jak cała umowa nie są Klientom narzucane, lecz stanowią każdorazowo element negocjacji stron, przy czym Spółka zawsze akceptuje sugestie klientów w tym zakresie, [...].

Z tego powodu Spółka, mając jednakże ugruntowane przekonanie co do prawidłowości proponowanych Klientom postanowień, gotowa jest zrezygnować z ich stosowania w projektach umów.

Uprzejmie informuję zatem, iż wskazane dwa postanowienia nie będą już stosowane w projektach umów Spółki.”

- § 9 ust. 3 umowy sprzedaży domu i § 11 ust. 4 umowy sprzedaży lokalu (klauzula w Rejestrze 918) – „[...] powyższych treści nie można uznać za tożsame: postanowienia umowne stosowane przez Spółkę ma na celu wyłącznie poinformowanie Klientów, w sposób nie wykraczający poza powszechnie obowiązującą regulację przepisu art. 61 kodeksu cywilnego, iż wskazane w treści ww. postanowień zawiadomienia (czyli wskazane w tym przepisie oświadczenie woli) są w świetle prawa złożone nie tylko z chwilą, gdy zostaną przeczytane przez Klientów, ale też z chwilą, gdy osoba do której zostało one skierowane, mogła zapoznać się z jego treścią. Również i to postanowienie bywa zmieniane, o ile Klient wyrazi taką wolę [...].

W związku z powyższym Spółka, mając jednakże ugruntowane przekonanie co do prawidłowości proponowanych Klientom postanowień, gotowa jest zrezygnować z ich stosowania w projektach umów zastępując je po prostu zapisem odwołującym się do zasad wynikających z art. 61 kodeksu cywilnego.”

- § 9 ust. 6 umowy sprzedaży domu i § 11 ust. 9 umowy sprzedaży lokalu (klauzula w Rejestrze 364) – „Pomimo zachodzącego podobieństwa pomiędzy zacytowanymi postanowieniami a klauzulą, celem stosowania tych postanowień w projektach umów „jest wyłącznie poinformowanie Klientów, w sposób nie wykraczający poza powszechnie obowiązującą regulację przepisu art. 643 kodeksu cywilnego, iż ciąży na nich obowiązek odebrania lokalu (domu) wykonanego przez Spółkę. Zapisy tych postanowień nie są ponadto Klientom narzucane lecz stanowią każdorazowo element negocjacji stron, przy czym Spółka zawsze akceptuje sugestie Klientów w tym zakresie [...].”

Spółka wyraziła gotowość zrezygnowania z tych zapisów i zastąpić je sformułowaniem o treści: „Jeżeli Kupujący, zawiadomiony o terminie wydania zgodnie z ustępem 3, **bez usprawiedliwienia** nie stawi się w wyznaczonym terminie lub bezpodstawnie odmówi odebrania domu (w drugim projekcie umowy lokalu) strony ustalają, iż Hanza może, **po bezskutecznym upływie dodatkowo wyznaczonego terminu:**

a. potraktować to jako dokonanie odbioru domu (w drugim projekcie umowy lokalu) bez zastrzeżeń. Hanza odbiór taki udokumentuje jednostronnym protokołem, który zostanie wydany w odpisie na żądanie Kupującego lub (...).”

- § 10 ust. 1 umowy sprzedaży domu i § 12 ust. 1 umowy sprzedaży lokalu (klauzula w Rejestrze 1201), „[...] pomimo zachodzącego podobieństwa pomiędzy zacytowanymi postanowieniami a klauzulą, ich zapisy nie są Klientom narzucane, lecz stanowią każdorazowo element negocjacji stron, przy czym Spółka zawsze akceptuje sugestie Klientów w tym zakresie [...]”.
- Ponadto Spółka oświadczyła, że nigdy nie skorzystała z tego uprawnienia, i że „oba zacytowane powyżej postanowienia będą stosowane w projektach umów Spółki bez zwrotu „nie więcej jednak niż o 10% tej ceny.”.
- § 10 ust. 2 umowy sprzedaży domu i § 12 ust. 2 umowy sprzedaży lokalu (klauzula w Rejestrze 921) - „[...] iż powyższych treści nie można uznać za tożsame. Zapis klauzuli nr 921 daje bowiem wskazanemu w niej deweloperowi jednostronne prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji z przyczyn od niego niezależnych (spośród których niesprecyzowanie „działania nabywcy” pozwalają mu wręcz w sposób całkowicie dowolny zmienić ten termin, bez związku ze skalą takich przyczyn i w całkowitym oderwaniu od czasu ich występowania), podczas gdy zakwestionowane postanowienia projektów umów Spółki przewidują jedynie brak zwłoki Spółki w wydaniu lokalu, nie zaś jej uprawnienie do przesunięcia terminu. Ponadto postanowienia projektów umów w tym zakresie mają na celu wyłącznie poinformowanie Klientów, w sposób nie wykraczający poza powszechnie obowiązującą regulację przepisów art. 471 i 476 kodeksu cywilnego, iż strona nie jest w zwłoce, gdy opóźnienie w spełnieniu świadczenia jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi ona odpowiedzialności. Elementy zaś przytoczone w treści jako przykłady „siły wyższej” mają jedynie zobrazować Klientom, jakie sytuacje można potencjalnie uznać za wydarzenia, za które Spółka nie ponosi odpowiedzialności.

Egzemplifikacja taka ma charakter wyłącznie poglądowy, gdyż pojęcie „siły wyższej” jest pojęciem tzw. nieostrym – powołanie się na nią w razie zwłoki i tak wymaga bezsprzecznego udowodnienia przez Spółkę, że nie ponosi zań odpowiedzialności.

Nadto – dzięki przyjętej przez Spółkę zasadzie negocjowalności treści umowy o ile zapis wzbudza zaniepokojenie Klienta, zostaje zmodyfikowany lub wykreślony.

Z uwagi na fakt, że nigdy w ciągu blisko 10 lat działalności Spółka nie korzystała z powołania się na jakikolwiek z czynników powołanych w lit. b).zd.2. przytoczonych wyżej paragrafów, deklaruję gotowość Spółki do wykreślenia części opisowej i pozostawienia zapisów w brzmieniu:

„Strony przyjmują, iż Hanza nie jest w zwłoce, jeżeli opóźnienie w wydaniu lokalu jest następstwem w szczególności:

a) [...],

b) wystąpienia siły wyższej uniemożliwiającej lub poważnie utrudniającej rozpoczęcie inwestycji lub jej realizację.”.

- § 19 ust. 1 umowy sprzedaży domu i § 21 ust. 1 umowy sprzedaży lokalu - „prawdopodobnie uznane zostały za podobne do brzmienia nie wskazanej w zawiadomieniu lecz zidentyfikowanej samodzielnie przez Spółkę klauzuli 1542:” [...].”.

„Uprzejmie informuję, w ocenie Spółki trudno w tym przypadku dopatrzeć się tożsamości zapisów. Zapis klauzuli nr 1542 umożliwia deweloperowi odstąpienie od umowy, gdy po stronie kupującego wystąpi zwykłe opóźnienie, natomiast Spółka takie uprawnienie proponuje klientom w projektach umów wyłącznie na wypadek kwalifikowanej formy takiego opóźnienia czyli zwłoki.”. Postanowień tych HANZA nie

narzuca, ale są one negocjowane, a sugestie klientów przyjmowane. Z tego powodu Spółka ma ugruntowane przekonanie co do prawidłowości proponowanych klientom w tym zakresie postanowień.

PREZES URZĘDU USTALIŁ NASTĘPUJĄCY STAN FAKTYCZNY:

HANZA Grupa Inwestycyjna spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sopocie została zarejestrowana w KRS pod nr 0000144840. W zakresie działania przedsiębiorcy jest m.in. budownictwo i obsługa nieruchomości.

W kontaktach z klientami przedsiębiorca posługuje się projektami umów, które następnie konsumenci podpisują chcąc skorzystać z usług /oferty/ tego przedsiębiorcy.

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

Wzorzec umowny pn. UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY domu NR TH/2008 Spółka stosuje w obrocie z konsumentami od roku 2008, a wzorzec pn. UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ NR AH27 928)/.../1/2009 od roku 2009.

Stosowane przez przedsiębiorcę, projekty wzorców umownych, o których mowa powyżej zawierają między innymi następujące postanowienia: **UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY domu NR TH/2008** postanowienia o treści:

1. „**Hanza** zastrzega sobie prawo do nieznacznych zmian konstrukcyjnych i projektowych domu podyktowanych względami technicznymi. Zmiany te nie mają wpływu na ważność i skuteczność niniejszej umowy.” – zapis zawarty w § 3 ust. 4 umowy;
2. „Powierzchnia **domu** może okazać się po wybudowaniu większa lub mniejsza od założonej wyżej – jednakże nie więcej niż o 5% (pięć procent). Taka zmiana **domu** jest akceptowana przez Strony i nie ma wpływu na ważność i skuteczność niniejszej umowy.” – zapis zawarty w § 4 ust. 1 umowy;
3. „Cena opisana wyżej może ulec zmianie w przypadku zmiany obowiązujących przepisów dotyczących stawki podatku od towarów i usług (VAT) w zakresie towarów i usług objętych umową. W razie wprowadzenia zmiany w stawkach podatku cena ulegnie zmianie na podstawie jednostronnego pisemnego oświadczenia **Hanzy**. Zmiana ceny dokonana zostanie jedynie w zakresie wynikającym i stosownym do wzrostu stawki podatku.” – zapis zawarty w § 6 ust. 3 umowy;
4. „Zawiadomienie o terminie wydania domu nastąpi przesyłką poleconą. Strony uznają za skutecznie doręczone zawiadomienia wysłane na adres **Kupującego** podany w umowie, lub inny, o którym **Kupujący** zawiadomił **Hanzę** na piśmie – listem poleconym lub osobiście za pokwitowaniem odbioru.” – zapis zawarty w § 9 ust. 3 umowy;
5. „Jeżeli **Kupujący**, zawiadomiony o terminie wydania zgodnie z ustępem 3, nie stawi się w wyznaczonym terminie lub bezpodstawnie odmówi odbioru **domu** strony ustalają, iż **Hanza** może:

- a) *potraktować to jako dokonanie odbioru **domu** bez zastrzeżeń. **Hanza** odbiór taki udokumentuje jednostronnym protokołem, który zostanie wydany w odpisie na żądanie **Kupującego** lub*
- b) *od umowy odstąpić bez wyznaczania dodatkowego terminu z konsekwencjami opisanymi w § 19 ust. 3.” – zapis zawarty w § 9 ust. 6 umowy;*
- 6. *„Jeżeli **Hanza** popadnie w zwłokę z wydaniem **Kupującemu domu, Kupującemu** służy prawo do żądania obniżenia ceny wskazanej w § 6 o 0,03% jej wartości za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż o 10 % tej ceny.” – zapis zawarty w § 10 ust. 1 umowy;*
- 7. *„Strony przyjmują, iż **Hanza** nie jest w zwłoce jeżeli opóźnienie w wydaniu jest następstwem w szczególności:*
 - a) *[...],*
 - b) *Wystąpienia siły wyższej uniemożliwiającej lub poważnie utrudniającej rozpoczęcie inwestycji lub jej realizację. Przez siłę wyższą rozumie się w szczególności takie zdarzenia jak: wojna, stan wojenny lub wyjątkowy, strajk, niepokoje i zaburzenia społeczne, ataki terrorystyczne, katastrofy, klęski żywiołowe, pożar, zalania oraz decyzje władz, sądów, organów administracji zakazujących prowadzenie inwestycji lub nakazujących jej wstrzymanie”. – zapis zawarty w § 10 ust. 1 umowy;*
- 8. *„**Hanzie** przysługuje uprawnienie do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli zwłoka **Kupującego** w płatności którejkolwiek z zaliczek tytułem ceny przekroczy 21.” – zapis zawarty w § 19 ust. 1 umowy.*

B. UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ NR AH27 928)/ .../1/2009 postanowienia o treści:

- 1. *„**Hanza** zastrzega sobie prawo do nieznacznych, tj. nie wymagających zamienne-go pozwolenia na budowę zmian konstrukcyjnych i projektowych **budynku** podyktowanych względami technicznymi. Zmiany te nie mają wpływu na ważność i skuteczność niniejszej umowy.” – zapis zawarty w § 3 ust. 9 umowy;*
- 2. *„Powierzchnia użytkowa **lokalu** może okazać się po wybudowaniu **budynku** większa lub mniejsza od założonej wyżej – jednakże nie więcej niż o 5% (pięć procent). Taka zmiana lokalu jest akceptowana przez Strony i nie ma wpływu na ważność i skuteczność niniejszej umowy. Zmiana w większym zakresie wpływa wyłącznie na cenę **lokalu** na zasadach przewidzianych w § 8.” – zapis zawarty w § 4 ust. 1 umowy;*
- 3. *„Cena opisana wyżej może ulec zmianie w przypadku zmiany obowiązujących przepisów dotyczących stawki podatku od towarów i usług (VAT) w zakresie towarów i usług objętych umową. W razie wprowadzenia zmiany w stawkach podatku cena ulegnie zmianie na podstawie jednostronnego pisemnego oświadczenia **Hanzy**. Zmiana ceny dokonana zostanie jedynie w zakresie wynikającym i stosownym do wzrostu stawki podatku.” – zapis zawarty w § 7 ust. 3.*
- 4. *„Jeżeli faktyczna powierzchnia użytkowa **lokalu** okaże się większa od projektowanej o więcej niż 5%, to cena ustalona w §7 zostanie zwiększona o kwotę odpowia-*

- dającą iloczynowi ceny jednego metra kwadratowego powierzchni i ilości metrów, o które powierzchnia rzeczywista okazała się być większa od powierzchni planowanej.” – zapis zawarty w § 8 ust. 2 umowy;
5. „Jeżeli faktyczna powierzchnia użytkowa **lokalu** okaże się mniejsza od projektowanej o więcej niż 5%, to cena ustalona w §7 zostanie zmniejszona o kwotę odpowiadającą iloczynowi ceny jednego metra kwadratowego powierzchni i ilości metrów, o które powierzchnia rzeczywista okazała się być mniejsza od powierzchni planowanej.” – zapis zawarty w § 8 ust. 3 umowy;
 6. „Jeżeli faktyczna powierzchnia **lokalu** okaże się mniejsza od projektowanej w zakresie opisanym w §8, to **Kupujący** będzie uprawniony do otrzymania zwrotu nadwyżki zapłaconej ceny (stosownie do § 8 ust. 3) [...].” – zapis zawarty w § 9 ust. 3 umowy;
 7. „Jeżeli faktyczna powierzchnia **lokalu** okaże się większa od projektowanej w zakresie opisanym w §8, to **Kupujący** będzie zobowiązany do zapłaty kwoty ustalonej stosownie do § 8 ust. 2 [...].” – zapis zawarty w § 9 ust. 4 umowy;
 8. „Zawiadomienie o terminie wydania lokalu nastąpi przesyłką poleconą. Strony uznają za skutecznie doręczone zawiadomienia wysłane na adres **Kupującego** podany w umowie, lub inny, o którym **Kupujący** zawiadomił **Hanzę** na piśmie – listem poleconym lub osobiście za pokwitowaniem odbioru.” – zapis zawarty w § 11 ust. 4 umowy;
 9. „Jeżeli **Kupujący**, zawiadomiony o terminie wydania zgodnie z ustępem 3, nie stawi się w wyznaczonym terminie lub bezpodstawnie odmówi odebrania lokalu strony ustalają, iż **Hanza** może:
 - a. potraktować to jako dokonanie odbioru **lokalu** bez zastrzeżeń. **Hanza** odbiór taki udokumentuje jednostronnym protokołem, który zostanie wydany w odpisie na żądanie **Kupującego** lub
 - b. od umowy odstąpić bez wyznaczania dodatkowego terminu z konsekwencjami opisanymi w § 21 ustęp 4.” – zapis zawarty 11 ust. 9 umowy;
 10. „Jeżeli **Hanza** popadnie w zwłokę z wydaniem **Kupującemu lokalu**, **Kupującemu** służy prawo do żądania obniżenia ceny wskazanej w § 7 o 0,03% jej wartości za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż o 10% tej ceny”. – zapis zawarty w 12 ust. 1 umowy;
 11. „Strony przyjmują, iż **Hanza** nie jest w zwłoce jeżeli opóźnienie w wydaniu jest następstwem w szczególności:
 - a. [...].
 - b. Wystąpienia siły wyższej uniemożliwiającej lub poważnie utrudniającej rozpoczęcie inwestycji lub jej realizację. Przez siłę wyższą rozumie się w szczególności takie zdarzenia jak: wojna, stan wojenny lub wyjątkowy, strajk, niepokoje i zaburzenia społeczne, ataki terrorystyczne, katastrofy, klęski żywiołowe, pożar, zalania oraz decyzje władz, sądów, organów administracji zakazujących prowadzenie inwestycji lub nakazujących jej wstrzymanie.” – zapis zawarty w 12 ust. 2 umowy;

12. *„**Han**zie przysługuje uprawnienie do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli zwłoka **Kupującego** w płatności którejkolwiek z zaliczek tytułem ceny przekroczy 21 dni. Uiszczenie płatności po upływie wyznaczonego terminu nie wyłącza opisanego w zdaniu pierwszym uprawnienie do odstąpienia.”* – zapis zawarty w § 21 ust. 1 umowy.

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

- pod nr 234, o treści: *„Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań.”*,
- pod nr 1381, o treści: *„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.”*,
- pod nr 1540, o treści: *„Strony zgodnie oświadczają, że: - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr... po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej 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.”*,
- pod nr 155, o treści: *„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%.”*,
- pod nr 227, o treści: *„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.”*,
- pod nr 885, o treści: *„Do ceny 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.”*,
- pod nr 918, o treści: *„Strony zobowiązane są powiadomić o zmianie swego adresu. W przypadku braku takiego powiadomienia, pisma kierowane są przez Strony na adresy wskazane w niniejszej umowie. W przypadku nie podjęcia przez Kupującego korespondencji pod adresem ostatnio wskazanym Inwestorowi, pismo uznaje się za doręczone niezależnie od przyczyny, dla której nie zostało podjęte (...).”*

- pod nr 364, o treści: *„W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury.”*,
- pod nr 1201, o treści: *„W przypadku zwłoki w wydaniu kupującemu lokalu z winy sprzedającego, sprzedający zapłaci kupującemu karę umowną w wysokości równej odsetkom ustawowym za każdy dzień zwłoki nie więcej jednak niż kwotę stanowiącą 10% ceny określonej w par. 5 niniejszej umowy.”*,
- pod nr 1202, o treści: *„Suma odsetek i kar umownych naliczonych między stronami nie może przekroczyć 10% całkowitej ceny określonej w par. 5 niniejszej umowy.”*,
- pod nr 156, o treści: *„Kara umowna należna nabywcy w okolicznościach wymienionych w ust. 1 wynosi 0,1 % kwoty wpłaconej przez nabywcę za każdy dzień opóźnienia przekraczający 60 dni, nie więcej jednak niż 10% tej kwoty.”*,
- pod nr 921, o treści: *„Fronton zastrzega sobie prawo do zmian terminu zakończenia inwestycji, wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności siły wyższej, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu. Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności: a. siły wyższej, b. działań organów administracyjnych, c. działań nabywcy, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu.”*,
- pod nr 1375, 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”*.

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

Możliwość rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów uzależniona jest od uprzedniego stwierdzenia, czy zagrożony został w niej interes publicznoprawny. Jeżeli przesłanka taka nie występuje, Prezes Urzędu nie jest upoważniony do realizacji zasadniczego celu ustawy, którym, zgodnie z zapisem art. 1 ust. 1, jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów.

W ocenie Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się i dotyczy ochrony interesu szerszej grupy konsumentów, którzy są lub mogą być klientami skarżonego przedsiębiorcy. Zbiorowe interesy konsumentów podlegają ochronie przed działaniami przedsiębiorców, które są sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami. HANZA jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zgodnie z którym, pod pojęciem tym rozu-

mie się m.in. przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. Ustawa z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednolity: Dz. U. z 2007r. Nr 155, poz. 1095 ze zm.) w art. 4 stanowi, że:

1) Przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą.

2) Za przedsiębiorców uznaje się także wspólników spółki cywilnej w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Skarżony przedsiębiorca stosuje wzorce umowne, za takie bowiem doktryna uznaje wszelkie jednostronnie, przygotowane z góry przed zawarciem konkretnej umowy, gotowe klauzule umowne, w postaci warunków umów, ich wzorów, regulaminów itp. Charakteryzują się one tym, że są one opracowywane w oderwaniu od konkretnego stosunku umownego i w sposób jednolity określają treść przyszłych umów indywidualnych ułatwiając tym samym zawarcie transakcji.

Należy zaznaczyć, że argument HANZY o „negocjowalności” postanowień stosowanych wzorców nie może się ostać, bowiem oceniany jest wzorzec, a nie ostateczny kształt indywidualnej umowy.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane w niniejszym postępowaniu, postanowienia wzorców umownych pn.: **UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY domu NR TH/2008** - (zwanej dalej umową sprzedaży domu) i **UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ NR AH27 928)/.../1/2009** – (zwana dalej umową sprzedaży lokalu), stosowane przez Spółkę są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanymi do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, pod pozycjami: **234 i 1381; 1540, 155 i 227; 885; 918; 364; 1201, 1202, 156; 921; 1375.**

I tak, **po pierwsze**, postanowienie o treści: –**„Hanza zastrzega sobie prawo do nieznacznych zmian konstrukcyjnych i projektowych domu podyktowanych względami technicznymi. Zmiany te nie mają wpływu na ważność i skuteczność niniejszej umowy.”**– zapis zawarty w § 3 ust. 4 umowy sprzedaży domu i postanowienie o treści: **„Hanza zastrzega**

sobie prawo do nieznacznych, tj. nie wymagających zamiennego pozwolenia na budowę zmian konstrukcyjnych i projektowych **budynku** podyktowanych względami technicznymi. Zmiany te nie mają wpływu na ważność i skuteczność niniejszej umowy.” – zapis zawarty w § 3 ust. 9 umowy sprzedaży lokalu pomimo pewnych różnic semantycznych i syntaktycznych, nie odbiegają istotnie od klauzuli, o treści: „Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań”, wpisanej do Rejestru pod numerem **234** na podstawie wyroku SOKiK z dnia 10 października 2004r. (sygnatura akt XVII Amc 47/03).

Uzasadniając wyrok z dnia 10 października 2004r., SOKiK podzielił i przyjął jako własne stanowisko Prezesa UOKiK, który w decyzji administracyjnej będącej przedmiotem odwołania dewelopera stwierdził, iż postanowienie o treści: „Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku ...” ma charakter niedozwolonego postanowienia umownego, o którym mowa w art. 385³ pkt 9, 10, 11 i 20 Kodeksu cywilnego, a to dlatego, że jego stosowanie nie tylko „może prowadzić do pogorszenia standardu wykonania i wyposażenia lokali będących przedmiotem świadczenia pozwanego” (gdy tymczasem, „określony standard przedmiotu pozwanego jest powodem zawarcia umowy i uzasadnia cenę, którą ma zapłacić”), ale i „przyznaje kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonania wiążącej interpretacji umowy w zakresie standardu wyposażenia”, o tyle istotne, o ile „technologii i rozwiązań może być wiele, strony zaś umówiły się na konkretny sposób wykonania zobowiązania przez pozwaną spółkę, a jego zmiana może mieć wpływ na jakość lokalu”.

Analizowane, wykorzystywane przez dewelopera postanowienie należy uznać za tożsame również z klauzulą wpisaną do Rejestru pod pozycją **1381**, uznaną uprzednio wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, z dnia 5 grudnia 2006r. (sygn. akt XVII AmC 126/05), za niedozwolone postanowienia umowne. W wyroku tym SOKiK uznał za niedozwolone, postanowienia umowne o treści: „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”. W uzasadnieniu do wyroku Sąd stwierdził, iż postanowienie to uprawnia kontrahenta konsumenta do jednostronnej zmiany istotnych cech przedmiotu świadczenia (lokalu mieszkalnego), co stanowi naruszenie art. 385³ K.c. Zdaniem Sądu konsument nabywający mieszkanie kieruje się jego indywidualnymi cechami, stąd dopuszczalne jest jedynie zamieszczenie w umowie ściśle określonych przypadków, w których może nastąpić niezgodniona z klientem zmiana w projekcie budynku. Wyliczenie to musi mieć charakter zamknięty, inaczej pozbawia klienta wpływu na istotne cechy zakupionego lokalu mieszkalnego, co prowadzi do naruszenia dobrych obyczajów i rażąco narusza interesy konsumenta.

Porównując kwestionowane postanowienia ww. wzorców z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod numerami **234 i 1381**; Prezes Urzędu stwierdza identyczność skutków jego stosowania dla konsumentów, którzy po podpisaniu umów z HANZĄ zostali pozbawieni, *de facto*, prawa odmowy akceptacji dokonanych przez dewelopera zmian konstrukcyjnych i projektowych domu/budynku, a przez to postawieni wobec niego w pozycji nierównoprawnej.

I tak, **po drugie**:

- postanowienie o treści: *„Powierzchnia domu może okazać się po wybudowaniu większa lub mniejsza od założonej wyżej – jednakże nie więcej niż o 5% (pięć procent). Taka zmiana domu jest akceptowana przez Strony i nie ma wpływu na ważność i skuteczność niniejszej umowy.”* – zapis zawarty w § 4 ust. 1 umowy sprzedaży domu,
- postanowienie o treści: *„Powierzchnia użytkowa **lokalu** może okazać się po wybudowaniu **budynku** większa lub mniejsza od założonej wyżej – jednakże nie więcej niż o 5% (pięć procent). Taka zmiana lokalu jest akceptowana przez Strony i nie ma wpływu na ważność i skuteczność niniejszej umowy. Zmiana w większym zakresie wpływa wyłącznie na cenę **lokalu** na zasadach przewidzianych w § 8.”* – zapis zawarty w § 4 ust. 1 umowy sprzedaży lokalu,
- postanowienie o treści: *„Jeżeli faktyczna powierzchnia użytkowa **lokalu** okaże się większa od projektowanej o więcej niż 5%, to cena ustalona w §7 zostanie zwiększona o kwotę odpowiadającą iloczynowi ceny jednego metra kwadratowego powierzchni i ilości metrów, o które powierzchnia rzeczywista okazała się być większa od powierzchni planowanej.”* – zapis zawarty w § 8 ust. 2 umowy sprzedaży lokalu,
- postanowienie o treści: *„Jeżeli faktyczna powierzchnia użytkowa **lokalu** okaże się mniejsza od projektowanej o więcej niż 5%, to cena ustalona w §7 zostanie zmniejszona o kwotę odpowiadającą iloczynowi ceny jednego metra kwadratowego powierzchni i ilości metrów, o które powierzchnia rzeczywista okazała się być mniejsza od powierzchni planowanej.”* – zapis zawarty w § 8 ust. 3 umowy sprzedaży lokalu;
- postanowienie o treści: *„Jeżeli faktyczna powierzchnia **lokalu** okaże się mniejsza od projektowanej w zakresie opisanym w §8, to **Kupujący** będzie uprawniony do otrzymania zwrotu nadwyżki zapłaconej ceny (stosownie do § 8 ust. 3) [...].”* – zapis zawarty w § 9 ust. 3 umowy sprzedaży lokalu;
- postanowienie o treści: *„Jeżeli faktyczna powierzchnia **lokalu** okaże się większa od projektowanej w zakresie opisanym w §8, to **Kupujący** będzie zobowiązany do zapłaty kwoty ustalonej stosownie do § 8 ust. 2 [...].”* – zapis zawarty w § 9 ust. 4 umowy sprzedaży lokalu

są tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru pod numerem **1540**, o treści: *„Strony zgodnie oświadczają, że: - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr... po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej 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.”*

W uzasadnieniu wyroku z dnia 12 listopada 2007r. (sygnatura akt XVII AmC 108/07) będącego podstawą wpisu, o którym mowa wyżej, SOKiK stwierdził, iż przywołane postanowienie spełnia przesłankę abuzywności – stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c., bowiem kształtuje ono prawa i obowiązki konsumenta w

sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami oraz rażąco narusza jego interesy; zastosowanie powyższej klauzuli we wzorcu umowy z konsumentem powoduje, że konsument będzie zobowiązany do zaakceptowania faktu, że powierzchnia zakupionego lokalu jest inna od powierzchni przewidzianej w umowie.

Niezależnie od wpływu zmiany powierzchni na ostateczną cenę mieszkania Sąd zważył, że: *„prawa konsumenta zostaną naruszone zarówno wtedy, jeżeli okaże się, że powierzchnia przedmiotowego lokalu jest do 3% mniejsza od powierzchni umówionej, jak również wtedy, gdy okaże się że powierzchnia jest do 3% większa od zakładanej w umowie. W pierwszym przypadku konsument otrzyma lokal, który, szczególnie przy dużych mieszkaniach, może być nawet o kilka metrów mniejszy od umówionego. Należy bowiem wskazać, że przy zakupie mieszkania o powierzchni 100 m² dopuszczalna według wzorca różnica może wynosić aż 3 m². W drugim natomiast przypadku, biorąc pod uwagę stałą kubaturę budynku mieszkalnego, powierzchnia na której zyska jeden konsument zostanie zapewne odebrana innemu konsumentowi. W odpowiedniej skali może to też odbić się na sytuacji ekonomicznej konsumenta, który polegając uprzednio na prawdziwości ściśle określonej w umowie powierzchni lokalu będzie zmuszony do zakupu odpowiednio większej ilości materiałów wykończeniowych, zmiany uprzednio zaplanowanej aranżacji wewnątrz itp. W rażącej sprzeczności z interesem konsumenta stoi możliwość przeniesienia na niego własności mieszkania o mniejszej powierzchni, niż to, za które zapłacił. (...) zmniejszenie powierzchni lokali wydzielonych w budynku o znacznych rozmiarach o 3% stanowiło będzie dla sprzedającego znaczny, niczym nieuzasadniony, zysk odniesiony kosztem konsumentów, co stoi w rażącej sprzeczności z zasadami uczciwości i przyzwoitości.”*

W ocenie Prezesa Urzędu, kwestionowane postanowienie przyznaje deweloperowi prawo do jednostronnych zmian istotnych cech przedmiotu umowy, po jej zawarciu, w zakresie powierzchni lokalu, co może spowodować, że klient będzie zobowiązany do kupienia lokalu mającego inne cechy niż te, które zadecydowały o jego wyborze na etapie podpisywania umowy.

Ponadto, HANZA, poprzez ustalenie progu +/- 5% ewentualnej zmiany powierzchni lokalu nie stosuje się do dobrego obyczaju, bowiem zgodnie z orzeczeniem SOKiK z dnia 12 listopada 2007r. już nawet „*próg 3%*” „*jest (...) określony na zbyt wysokim poziomie przez co stawia konsumenta na pozycji strony bardzo niepewnej rzetelności świadczenia kontrahenta.*” W przywołanym wyroku SOKiK zważył, iż: *„Biorąc pod uwagę możliwości współczesnej techniki budowlanej wybudowanie lokalu, którego powierzchnia będzie do 3% inna od pierwotnie zaplanowanej przez inwestora może być wynikiem wyłącznie błędu lub niestaranności w sztuce budowlanej. Różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną a rzeczywistą mieszkania jest niczym nie uzasadniona ze względów technicznych. Pozwany powinien wywiązać się ze swego zobowiązania i zrealizować inwestycję zgodnie z projektem.”*

Analizowane, wykorzystywane przez dewelopera postanowienia umowne należy uznać za tożsame również z klauzulami wpisanymi do Rejestru pod pozycjami: **155 i 227** uznanymi uprzednio wyrokami Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienia umowne.

W wyroku z dnia 9 września 2004 r. (sygn. akt XVII Amc 12/04) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne, które następnie zostało wpisane pod poz. **155** do Rejestru, o treści: *„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%". W uzasadnieniu do wyroku z dnia 9 września 2004r. Sąd stwierdził, iż kwestionowany zapis „(...) zawiera niedozwolone postanowienia umowne określone w art. 385³ pkt 20 k.c., które umożliwiają pozwanej Spółce po zawarciu umowy z konsumentem podwyższenie ceny lokalu (na skutek zwiększenia metrażu lokalu w stosunku do umownego) bez jednoczesnego zapewnienia konsumentowi prawa odstąpienia od umowy w powyższej sytuacji, co z uwagi na wzrost obciążeń finansowych po stronie konsumenta nie powinno budzić żadnych wątpliwości”.

Z kolei w wyroku z dnia 10 października 2004 r. (sygn. akt XVII Amc 47/03) SOKiK uznał za niedozwolone, postanowienie umowne, wpisane następnie do Rejestru pod poz. **227**, o treści: „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”. W uzasadnieniu wyroku, SOKiK zważył, iż „Powyższe postanowienia umowne przewidują bowiem możliwość zmiany przez pozwanego ceny lokalu na skutek możliwości wahań w rzeczywistej powierzchni lokalu w stosunku do tej określonej przy zawieraniu umowy. Jednocześnie powyższe wzorce umowy nie przewidują, w przypadku podwyższenia ceny lokalu w trakcie realizacji umowy dla konsumenta prawa do odstąpienia od umowy”. Treści postanowień wymienionych wzorców również przewidują po stronie przedsiębiorcy prawo do zmiany ceny przedmiotu umowy w przypadku wystąpienia różnic w powierzchni wynikających z dokonanego obmiaru powykonawczego. Jednocześnie brak jest ustanowionego po stronie konsumenta prawa do odstąpienia od niej w takim przypadku. Wyniki dokonanej analizy porównawczej kwestionowanych postanowień umownych z klauzulami wpisanymi do Rejestru wskazują na jednoznaczność treści porównywanych postanowień, których nie naruszają odmienności w zakresie użytych sformułowań i wyrazów, co wskazuje na tożsamość wywoływanych przez nie skutków. Oba wzory umów nie przewidują prawa do odstąpienia od umowy.

I tak, **po trzecie** postanowienie o treści: „Cena opisana wyżej może ulec zmianie w przypadku zmiany obowiązujących przepisów dotyczących stawki podatku od towarów i usług (VAT) w zakresie towarów i usług objętych umową. W razie wprowadzenia zmiany w stawkach podatku cena ulegnie zmianie na podstawie jednostronnego pisemnego oświadczenia Hanzy. Zmiana ceny dokonana zostanie jedynie w zakresie wynikającym i stosownym do wzrostu stawki podatku.” – zapis zawarty w § 6 ust. 3 umowy sprzedaży domu i postanowienie o treści: „Cena opisana wyżej może ulec zmianie w przypadku zmiany obowiązujących przepisów dotyczących stawki podatku od towarów i usług (VAT) w zakresie towarów i usług objętych umową. W razie wprowadzenia zmiany w stawkach podatku cena ulegnie zmianie na podstawie jednostronnego pisemnego oświadczenia **Hanzy**. Zmiana ceny dokonana zostanie jedynie w zakresie wynikającym i stosownym do wzrostu stawki podatku.” – zapis zawarty w § 7 ust. 3 umowy sprzedaży lokalu jest tożsamy z klauzulą wpisaną do Rejestru pod numerem **885** o treści: „Do ceny 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”, na podstawie wyroku SOKiK z dnia 18 maja 2005r. (sygnatura akt XVII AmC 86/03).

Jak podniósł Sąd w uzasadnieniu wyroku, o którym mowa wyżej, „klauzula narusza art. 385¹ § 1 k.c. i art. 385³ pkt 20 k.c., gdyż przewidując możliwość podniesienia ceny pozwany nie przewidział możliwości odstąpienia od umowy przez konsumenta. Zdaniem Sądu wzrost stawki podatku stanowi wprawdzie zdarzenie niezależne od stron, jednak podatek

VAT stanowi element ceny. Wzrost stawki podatku jest zatem wzrostem ceny i konsument musi mieć bezwzględnie zapewnione, stosownie do art. 385³ pkt 20 k.c., prawo do odstąpienia od umowy”.

Tymczasem, o ile w wypadku postanowień wzorców stosowanych przez HANZĘ przewidziano możliwość podniesienia ceny przedmiotu sprzedaży wskutek wzrostu stawki VAT na usługi budowlane, o tyle nie ustanowiono prawa odstąpienia przez nabywcę nieruchomości, w wypadku braku akceptacji dla tej zmiany, bez negatywnych dla niego konsekwencji, z deweloperem, a zatem postanowienia te są tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru pod numerem **885**.

I tak, **po czwarte** postanowienie o treści: „Zawiadomienie o terminie wydania **domu** nastąpi przesyłką poleconą. Strony uznają za skutecznie doręczone zawiadomienia wysłane na adres **Kupującego** podany w umowie, lub inny, o którym **Kupujący** zawiadomił **Hanzę** na piśmie – listem poleconym lub osobiście za pokwitowaniem odbioru.” – zapis zawarty w § 9 ust. 3 umowy sprzedaży domu i postanowienie o treści: „Zawiadomienie o terminie wydania **lokalu** nastąpi przesyłką poleconą. Strony uznają za skutecznie doręczone zawiadomienia wysłane na adres **Kupującego** podany w umowie, lub inny, o którym **Kupujący** zawiadomił **Hanzę** na piśmie – listem poleconym lub osobiście za pokwitowaniem odbioru.” – zapis zawarty w § 11 ust. 4 umowy sprzedaży lokalu, według Prezesa UOKiK, pomimo różnic w zakresie użytych wyrazów i sformułowań, wypełniają warunek tożsamości z klauzulą o treści: „Strony zobowiązane są powiadomić o zmianie swego adresu. W przypadku braku takiego powiadomienia, pisma kierowane są przez Strony na adresy wskazane w niniejszej umowie. W przypadku nie podjęcia przez Kupującego korespondencji pod adresem ostatnio wskazanym Inwestorowi, pismo uznaje się za doręczone niezależnie od przyczyny, dla której nie zostało podjęte (...).”, wpisaną do Rejestru pod numerem **918** na podstawie wyroku SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006r. (sygnatura akt XVII AmC 100/05). Uzasadniając wyrok z dnia 17 sierpnia 2006r. SOKiK stwierdził m.in., iż uznany za niedozwolony zapis umowny „kształtuje sytuację konsumenta niekorzystnie w porównaniu z sytuacją pozwanego, nakładając na konsumenta bardzo rygorystyczne skutki w zakresie odbierania korespondencji pozwanego analogicznie jak przepisy kpc w odniesieniu do korespondencji sądowej. Instytucja doręczenia zastępczego należy do prawa procesowego i negatywnie należy ocenić próbę jej adaptowania do obrotu gospodarczego, zwłaszcza, gdy jedną ze stron umowy jest konsument oraz mając na uwadze art. 61 kc, zgodnie z którym oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Podkreślić należy, iż instytucja doręczenia zastępczego nie jest gwarantem dojścia do konsumenta oświadczenia woli pozwanego w w/w sposób. [...] Postanowienie [to] [...] może prowadzić do sytuacji, gdy konsument pozbawiony możliwości rzeczywistego zapoznania się z oświadczeniem woli pozwanego narażony będzie na jego skutki prawne. Takie ukształtowanie obowiązków konsumenta rażąco narusza jego interesy i jest sprzeczne z dobrymi obyczajami.”.

Analiza treści postanowień ww. wzorców przeprowadzona w kontekście powołanej wyżej klauzuli wpisanej do Rejestru pozwala na stwierdzenie, iż kwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy nie tylko dają deweloperowi możliwość uznania nieodebrania w terminie listu przez kupującego za jego doręczenie, ale i uwzględnia identyczną do określonej w tych klauzulach instytucję domniemania złożenia skutecznego oświadczenia woli uzależnionego jedynie od jego wysłania pod adres wskazany, przez co skutek stosowania tego zapisu może być uznany za taki sam, jak tą, którą umieszczono w Rejestrze pod numerami

918, a to przesądza – mimo odmienności wynikającej z użytych wyrazów, sformułowań i szyku zdań – o ich tożsamości.

I tak, **po piąte**, postanowienie o treści: „Jeżeli Kupujący, zawiadomiony o terminie wydania zgodnie z ustępem 3, nie stawi się w wyznaczonym terminie lub bezpodstawnie odmówi odbioru domu strony ustalają, iż **Hanza** może:

a) potraktować to jako dokonanie odbioru **domu** bez zastrzeżeń. **Hanza** odbiór taki udokumentuje jednostronnym protokołem, który zostanie wydany w odpisie na żądanie **Kupującego** lub

b) od umowy odstąpić bez wyznaczania dodatkowego terminu z konsekwencjami opisanymi w § 19 ust. 3.” – zapis zawarty w § 9 ust. 6 umowy sprzedaży domu i postanowienie o treści: „Jeżeli **Kupujący**, zawiadomiony o terminie wydania zgodnie z ustępem 3, nie stawi się w wyznaczonym terminie lub bezpodstawnie odmówi odebrania lokalu strony ustalają, iż **Hanza** może:

a) potraktować to jako dokonanie odbioru **lokalu** bez zastrzeżeń. **Hanza** odbiór taki udokumentuje jednostronnym protokołem, który zostanie wydany w odpisie na żądanie **Kupującego** lub od umowy odstąpić bez wyznaczania dodatkowego terminu z konsekwencjami opisanymi w § 21 ustęp 4.” – zapis zawarty 11 ust. 9 umowy sprzedaży lokalu; należy uznać za zbieżne z klauzulą o treści: „W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury.”, wpisaną do Rejestru pod numerem **364** na podstawie wyroku SOKiK z dnia 22 listopada 2004r. (sygnatura akt XVII Amc 55/03).

Uzasadniając powołany wyrok Sąd nie tylko stwierdził, iż „Zapis postanowienia umownego [...] wzorca jest niedozwolony, gdyż umożliwia pozwanemu bez obecności konsumenta dokonać odbioru lokalu i zwolnić się z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy wobec konsumenta, co w świetle art. 385³ pkt 9 k.c. stanowi niedozwoloną klauzulę, gdyż postanowienie to rażąco narusza interes konsumenta.”, ale i wskazał, iż postanowienie umożliwiający, kosztem interesu konsumenta, uznanie sporządzonego pod jego nieobecność jednostronnego protokołu odbioru lokalu za równoważny z tym podpisanym przez obie strony umowy jest sprzeczne z treścią przepisu art. 385 § 1 i art. 385³ pkt 9 Kodeksu cywilnego, gdyż przyznaje kontrahentowi konsumenta prawo do dokonywania wiążącej interpretacji umowy.

Zdaniem Prezesa UOKiK, treść kwestionowanych postanowień przewiduje, iż HANZA może dokonać jednostronnego odbioru lokalu i sporządzić stosowny protokół, co narusza wskazane przez SOKiK w uzasadnieniu do ww. wyroku prawa konsumenta; z tych też względów Prezes Urzędu uznaje porównywane zapisy za tożsame, czego nie naruszają odmienności wynikające z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotach.

I tak, **po szóste**, postanowienie o treści: „Jeżeli **Hanza** popadnie w zwłokę z wydaniem **Kupującemu lokalu, Kupującemu** służy prawo do żądania obniżenia ceny wskazanej w § 7 o 0,03% jej wartości za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż o 10% tej ceny”. – zapis zawarty w 12 ust. 1 umowy sprzedaży domu i postanowienie o treści: „Jeżeli **Hanza** popadnie w zwłokę z wydaniem **Kupującemu lokalu, Kupującemu** służy prawo do żądania obniżenia ceny wskazanej w § 7 o 0,03% jej wartości za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż o 10% tej ceny.” – zapis zawarty w 12 ust. 1 umowy sprzedaży lokalu,

należy uznać za tożsame z treścią klauzul wpisanych do Rejestru pod pozycjami: **1201, 1202 i 156** uznanych wyrokami SOKiK za niedozwolone postanowienie umowne.

Wyrokiem Sądu z dnia 16 kwietnia 2007r., (sygn. akt XVII Amc 43/06) za niedozwolone zostało uznane tożsame w skutkach postanowienie umowne o treści: *„W przypadku zwłoki w wydaniu kupującemu lokalu z winy sprzedającego, sprzedający zapłaci kupującemu karę umowną w wysokości równej odsetkom ustawowym za każdy dzień zwłoki nie więcej jednak niż kwotę stanowiącą 10% ceny określonej w par. 5 niniejszej umowy.”*, a także, w tym samym orzeczeniu postanowienie o treści: *„suma odsetek i kar umownych naliczonych między stronami nie może przekroczyć 10% całkowitej ceny określonej w par. 5 niniejszej umowy.”*

Wyrokiem wydanym w dniu 9 września 2004r., (sygn. akt XVII AmC 12/04 Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: *„Kara umowna należna nabywcy w okolicznościach wymienionych w ust. 1 wynosi 0,1 % kwoty wpłaconej przez nabywcę za każdy dzień opóźnienia przekraczający 60 dni, nie więcej jednak niż 10% tej kwoty.”*

Porównywane postanowienia nie zachowują wprawdzie identycznego brzmienia, jednakże analiza ich treści prowadzi do wniosku, iż wywołują one identyczne konsekwencje dla konsumenta. Wymienione zastrzeżenia umowne skutkują bowiem ograniczeniem bądź wyłączeniem odpowiedzialności dewelopera za niewykonanie zobowiązania w określonym w umowie terminie, dając kontrahentowi konsumenta możliwość ograniczenia swojej odpowiedzialności do ściśle określonej wysokości kary umownej z tytułu opóźnienia w wykonaniu swojego zobowiązania w postaci przekazania wybudowanego lokalu mieszkalnego niezależnie od okresu pozostawienia w zwłoce. Prezes Urzędu w żaden sposób nie podważa faktu, iż kara umowna jest środkiem „prawnie dopuszczalnym”, możliwym do stosowania w umowach konsumenckich, wskazuje jednakże i podnosi, iż w analizowanych wzorcach umowy, kwestionowany zapis, w przypadku zaistnienia dłuższej zwłoki w wykonaniu należytego zobowiązania, w istocie uwalnia dewelopera od odpowiedzialności za nieterminowe wykonanie zobowiązania. Płacąc karę umowną za każdy dzień zwłoki, maksymalnie jednak do 10% wartości umowy, po przekroczeniu liczby dni, w których kara osiągnie 10% wartości umowy, HANZA praktycznie zwolniona z odpowiedzialności za dalsze zawinione przedłużenie terminu wydania lokalu, nie ponosząc żadnej odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione przez konsumenta, związane z brakiem możliwości zamieszkania w zakupionym lokalu, jak też nie będzie miał żadnego „interesu” i motywacji, w jak najszybszym ukończeniu już opóźnionych robót i oddaniu lokalu. Tak więc, w tak sformułowanym zapisie kara umowna, spełnia funkcje znacząco ograniczającą odpowiedzialność kontrahenta względem konsumenta. Zapis taki jest wyrazem nierzetelnego, lekceważącego traktowania konsumenta, który narażony jest ze względu na nieuzasadnione ograniczenie odpowiedzialności dewelopera za nieterminowe wykonanie zobowiązania na lekceważące traktowanie ustalonego terminu wydania przedmiotowego lokalu.

Tak więc, porównywane powyżej postanowienia, pomimo różnic w treściach mają tożsamy charakter i skutek ich stosowania jest dokładnie taki sam.

I tak **po siódme**, postanowienie o treści: *„Strony przyjmują, iż Hanza nie jest w zwłoce jeżeli opóźnienie w wydaniu jest następstwem w szczególności:*

a) [...],

b) *Wystąpienia siły wyższej uniemożliwiającej lub poważnie utrudniającej rozpoczęcie inwestycji lub jej realizację. Przez siłę wyższą rozumie się w szczególności takie zdarzenia jak: wojna, stan wojenny lub wyjątkowy, strajk, niepokoje i zaburzenia społecz-*

ne, ataki terrorystyczne, katastrofy, klęski żywiołowe, pożar, zalania oraz decyzje władz, sądów, organów administracji zakazujących prowadzenie inwestycji lub nakazujących jej wstrzymanie.” – zapis zawarty w § 10 ust. 1 umowy sprzedaży domu i postanowienie o treści: *„Strony przyjmują, iż **Hanza** nie jest w zwłoce jeżeli opóźnienie w wydaniu jest następstwem w szczególności:*

a) [...].

b) Wystąpienia siły wyższej uniemożliwiającej lub poważnie utrudniającej rozpoczęcie inwestycji lub jej realizację. Przez siłę wyższą rozumie się w szczególności takie zdarzenia jak: wojna, stan wojenny lub wyjątkowy, strajk, niepokoje i zaburzenia społeczne, ataki terrorystyczne, katastrofy, klęski żywiołowe, pożar, zalania oraz decyzje władz, sądów, organów administracji zakazujących prowadzenie inwestycji lub nakazujących jej wstrzymanie.” – zapis zawarty w 12 ust. 2 należy uznać za zbieżne z klauzulą **921** o treści: *„Fronton zastrzega sobie prawo do zmian terminu zakończenia inwestycji, wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności siły wyższej, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu. Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności: a. siły wyższej, b. działań organów administracyjnych, c. działań nabywcy, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu.”*, wpisaną do Rejestru pod numerem **921** na podstawie wyroku SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006r. (sygnatura akt XVII AmC 100/05).

Porównanie postanowień kwestionowanych przez Prezesa Urzędu i tego, które zostało wpisane do Rejestru pod numerem **921**, pozwala na stwierdzenie, iż, niezależnie od różnic w zakresie użytych wyrazów i sformułowań, ma ono dla kontrahenta dewelopera konsekwencje analogiczne, skutkuje bowiem przyznaniem sobie przez HANZA prawa do jednostronnej zmiany treści zawieranej umowy w zakresie terminu przekazania „*Kupującemu*” przedmiotu tej umowy.

Dodatkowo wskazać należy, iż przesłanki wyłączenia tej odpowiedzialności w kwestionowanym przez Prezesa Urzędu wzorcu umowy, podobnie jak te w wymienionych powyżej postanowieniach umownych uznanych za niedozwolone są jednakowo nieprecyzyjne i nieodokreślone, umożliwiając uchylene się przedsiębiorcy od odpowiedzialności wobec swojego kontrahenta, także wówczas, gdy spóźnienie w wykonaniu umowy jest przez niego zawinione. Podkreślić należy, iż porównywane klauzule mówią jedynie bardzo ogólnie o przyczynach wydłużenia terminu wykonania umowy, a wskazane w postanowieniu wyliczenie takich okoliczności jest otwarte i ma jedynie przykładowy charakter, o czym świadczy użyty skrót „*itd*”. Ponadto kwestionowane klauzule w istocie wyłączają odpowiedzialność przedsiębiorcy względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Dotyczy to sytuacji, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy następuje wprawdzie z przyczyn niezależnych, ale zawinionych przez pozwanego (np. wstrzymanie realizacji inwestycji przez organ nadzoru budowlanego na skutek uchybień wykonawcy, opóźnienie wydania zezwolenia na budowę z przyczyn zawinionych przez wnioskodawcę, błędów projektu sporządzonego przez osoby trzecie, konieczność przerwania robót na skutek mrozów z powodu nieosiągnięcia planowanego stadium realizacji itp.).

Tak, więc przeprowadzone porównanie postanowień wzorców umownych stosowanych przez HANZĘ z wymienioną wyżej klauzulą, uznaną wcześniej przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwoloną i wpisaną do Rejestru, jednoznacznie wskazuje na

tożsamość treści porównywanych postanowień, której nie naruszają różnice w zakresie użytych sformułowań i wyrazów.

*I tak, po ósme, postanowienie o treści: „**Hanzie** przysługuje uprawnienie do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli zwłoka **Kupującego** w płatności którejkolwiek z zaliczek tytułem ceny przekroczy 21”. – zapis zawarty w § 19 ust. 1 umowy sprzedaży domu i postanowienie o treści: „**Hanzie** przysługuje uprawnienie do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli zwłoka **Kupującego** w płatności którejkolwiek z zaliczek tytułem ceny przekroczy 21 dni. Uiszczenie płatności po upływie wyznaczonego terminu nie wyłącza opisanego w zdaniu pierwszym uprawnienie do odstąpienia”. – zapis zawarty w § 21 ust. 1 umowy sprzedaży lokalu, uznać należy za wywołujące identyczne skutki prawne, jak klauzula wpisana do Rejestru pod poz. **1375** 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.” uznanej wyrokiem z dnia 28 stycznia 2008r. (sygn. akt XVII AmC 109/07 za niedozwolone postanowienie umowne.*

W uzasadnieniu wyroku Sąd wskazał, że postanowienie to kształtuje prawa i obowiązki strony kupującej w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumentów z uwagi, na ustanowienie prawo sprzedającego do wypowiedzenia umowy bez uprzedniego wyznaczenia prawa stronie kupującej do wykonania ciężącego na niej obowiązku zapłaty należności. Zdaniem Sądu, niewyznaczenie dodatkowego terminu spełnienia świadczenia przez konsumenta stanowi naruszenie klauzuli generalnej wskazanej w art. 385¹ k.c.

Także i Spółka HANZA w opracowanych wzorcach umownych ustanowiła prawo do wypowiedzenia umowy bez przyznania swoim klientom/konsumentom dodatkowego terminu na uiszczenie należności, co jednocześnie przesądza, mimo różnic redakcyjnych, o możliwości uznania porównywalnych klauzul za tożsame.

Reasumując uznać należy, iż kwestionowane postanowienia, zawarte we wzorcach: **UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY domu NR TH/2008** i **UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ NR AH27 928)/.../1/2009** mieszczą się w hipotezach wymienionych klauzul wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

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

Skoro zatem kwestionowane zapisy wzorca umowy są tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, to posługiwanie się nimi w obrocie konsumenckim zgodnie z treścią art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji

i konsumentów uznać należy za działanie bezprawne, stanowiące praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazać zaniechanie jej stosowania.

Na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy o ochronie (...) Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania jeżeli stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art. 24, stąd orzeczono, jak w **pkt I** sentencji.

II. Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie (...) Prezes Urzędu może nałożyć na przedsiębiorcę stosującego praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu, osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary. Kara taka może być nałożona bez względu na to, czy przedsiębiorca dopuścił się naruszenia celowo, czy też nieumyślnie. Stosownie do art. 111 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych, w tym kar określonych w art. 106 tej ustawy, *„należy uwzględnić w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy”*.

W punkcie I niniejszej decyzji stwierdzono stosowanie przez przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, które polegają na posługiwaniu się w obrocie konsumenckim klauzulami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

Przepis art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przewiduje możliwość nałożenia na przedsiębiorcę kary pieniężnej w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary.

Przychód osiągnięty przez przedsiębiorcę w 2009r. wyniósł 58 597 989,41zł, w związku z czym maksymalna kara, jaka mogłaby w niniejszym przypadku zostać wymierzona, to 5 859 799zł.

Ustalając wymiar kary pieniężnej Prezes Urzędu dokonał w pierwszej kolejności oceny wagi stwierdzonego w niniejszej decyzji naruszenia, która określa wysokość kwoty bazowej kary, będącej odsetkiem uzyskanego przez ww. przedsiębiorcę w 2009 roku przychodu. Oceniając wagę praktyki stosowanej przez HANZĘ, Prezes Urzędu wziął pod uwagę okoliczność, że opisana praktyka związana jest ze stosowaniem wzorców umowy zawierających regulacje proponowane konsumentom, co wskazuje na powtarzalność zachowania przedsiębiorcy. Zważył też na wagę umów zawieranych przez dewelopera, które łączą się ze znacznymi obciążeniami finansowymi konsumentów i wysokim ryzykiem.

Przy ustalaniu wysokości kary Prezes Urzędu wziął również pod uwagę okoliczność, że przedsiębiorca dopuścił się naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy.

Ponadto, jak wskazano wcześniej, sankcja w postaci nałożenia kary może być na przedsiębiorcę nałożona niezależnie od tego, czy dopuścił się on naruszenia celowo, czy też nieumyślnie. W zgromadzonym materiale dowodowym nie ma jednak jednoznacznych dowodów wyraźnej intencji Spółki naruszenia interesów konsumentów, stąd uznać należy, że działania Spółki miały charakter nieumyślny.

Biorąc pod uwagę wszystkie okoliczności, w tym, że praktyka ma charakter długotrwały na co wskazują ustalenia stanu faktycznego: wzorzec umowny pn. UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY domu NR TH/2008 Spółka stosuje w obrocie z konsumentami od roku

2008, a wzorzec pn. UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ NR AH27 928)/.../1/2009 od roku 2009, Prezes Urzędu ustalił kwotę bazową na poziomie 0,20% przychodów przedsiębiorcy.

Kara nakładana przez Prezesa Urzędu na przedsiębiorcę, który dopuścił się stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów służy podkreśleniu naganności ocenianego zachowania. Przedsiębiorca, jako profesjonalista, powinien wiedzieć, że określając warunki umowne nie może stosować praktyk godzących w interesy słabszych uczestników rynku, jakimi są konsumenci. Podejmując decyzję o nałożeniu kary i określając jej wysokości Prezes Urzędu wziął pod uwagę wszystkie ww. okoliczności, jak i możliwości finansowe przedsiębiorcy. Orzeczona kara powinna bowiem stanowić dolegliwość dla przedsiębiorcy, tak aby jej nałożenie skutkowało w przyszłości zapobieżeniem zaistnienia podobnych sytuacji. Z drugiej strony należy też podkreślić wymiar 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.

W przedmiotowej sprawie Prezes Urzędu nie stwierdził istnienia przesłanek łagodzących pozwalających na obniżenie wyjściowego poziomu kwoty bazowej, jak i obciążających, skutkujących podwyższeniem kwoty bazowej kary.

W świetle powyższych okoliczności wysokość kary ustalono w kwocie 117 196 (słownie: sto siedemnaście tysięcy sto dziewięćdziesiąt sześć złotych), co stanowi 2% maksymalnego wymiaru kary. W ocenie Prezesa Urzędu kara wymierzona w tej wysokości jest adekwatna do stopnia naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Prezes Urzędu, kierując się potrzebą zdecydowanego przeciwdziałania stosowaniu praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów uznał, że orzeczona kara powinna stanowić dolegliwość dla uczestnika niniejszego postępowania. W tym przypadku kara powinna spełnić jednak przede wszystkim funkcję prewencyjną i wychowawczą, tak aby zapobiec w przyszłości naruszeniom przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie II sentencji.

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

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

Otrzymuje:

HANZA
Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o.
ul. Majkowskiego 19A – „Willa Hanza”
81-717 Sopot