



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

ul. Ochotnicza 10, 20-012 LUBLIN
Tel. (0-81) 532-35-31, 532-54-48, Fax (0-81)
532-08-26
E-mail: lublin@uokik.gov.pl

Lublin , dnia 23 czerwca 2014 r.

RLU -61- 34/2013/MW
p.o.

DECYZJA nr RLU 08/2014

Stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. nr 50 poz. 331 ze zm.) oraz § 5 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. z 2009 Nr 107 poz. 887) po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko Interbud-Lublin S.A. w Lublinie

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. nr 50 poz. 331 ze zm.) **wobec uprawdopodobnienia**, w toku postępowania o naruszenie zbiorowych interesów konsumentów, stosowania przez Interbud - Lublin S.A. w Lublinie:

1. postanowień wzorców umowy, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ kpc tj.:

- we wzorcu „**Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu**” o treści:

(1) § 7.3: *W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy lub w przypadku rezygnacji Nabywcy z niniejszej umowy Sprzedającemu przysługuje kara umowna w wysokości 2 % (słownie dwa %) kwoty wpłaconej przez Nabywcę na rzecz Sprzedającego na poczet ceny (...) W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Inwestora, Nabywcy przysługują odsetki ustawowe od kwoty wpłaconej przez niego na konto Inwestora z tytułu realizacji postanowień niniejszej umowy. W tym przypadku inwestor zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą przez niego, powiększoną o odsetki za okres od dokonania wpłaty do dnia jej zwrotu;*

(2) § 7. 3: *Kara umowna zostanie potrącona z zaliczek wpłacanych przez Nabywcę na poczet ceny lokalu, a pozostała kwota zaliczek po potrącenia kary umownej*

zostanie zwrócona Nabywcy w wartości nominalnej, w terminie do 60 dni od skutecznego rozwiązania umowy;

(3) § 4. 2: Cena netto sprzedaży lokalu należy powiększyć o odpowiednią stawkę podatku VAT obowiązującą w chwili płatności raty czy całej wartości;

- we wzorcu „**Umowy deweloperskiej**” o treści:

(4) § 7: Strony umawiają się, że powierzchnia przedmiotowego lokalu może się różnić od powierzchni określonej w § 6, przy czym różnica ta zawierać się może w granicach +/- 1 m²;

(5) § 11: Sprzedaż wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nastąpi za cenę netto stanowiącą iloczyn współczynnika (...) oraz powierzchni mieszkania obliczonej wg zasady ustalonej w § 8 umowy. W dacie zawarcia niniejszej umowy deweloperskiej cena netto wynosi (...);

(6) § 12: Pełnomocnik Spółki oświadcza, że Interbud Lublin S.A. jest podatnikiem podatku od towarów i usług. Cena netto określona w poprzednim paragrafie umowy zostanie powiększona o odpowiednią kwotę podatku VAT i Nabywca zobowiązany będzie do zapłaty tego podatku jednocześnie z ceną netto. Obecnie cena brutto przy zastosowaniu obowiązującej stawki podatku VAT (8%) wynosi (...);

(7) § 16: Strony umawiają się, że Deweloperowi przysługują odsetki w wysokości 2 % w stosunku rocznym, za każdy dzień zwłoki w spełnieniu przez Nabywców świadczenia pieniężnego, bliżej określonego w § 13 umowy. Podstawą do obliczania odsetek będzie wartość brutto zaległego świadczenia. Łączna wysokość odsetek nie może przekroczyć 3.000 (trzy tysiące złotych);

(8) § 17: Strony umawiają się, że Nabywcom przysługuje kara umowna w wysokości 0,0055% ceny brutto przedmiotowego lokalu mieszkalnego za każdy dzień zwłoki w spełnieniu przez Dewelopera świadczenia bliżej opisanego w § 9, licząc od dnia następującego po terminie wskazanym w § 10 umowy. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 3000 zł (trzy tysiące złotych”;

(9) § 18: Nabywcy w okresie do dnia * mogą ponadto odstąpić od umowy, bez podawania przyczyn, z zachowaniem formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, pod warunkiem zapłacenia Deweloperowi kwoty stanowiącej 5 % ceny brutto określonej w par. 12 tego aktu, lub w wersji:

Nabywcy w okresie do dnia * mogą ponadto odstąpić od umowy, bez podawania przyczyn, z zachowaniem formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, pod warunkiem zapłacenia Deweloperowi kwoty stanowiącej 10 % ceny brutto określonej w §12 tego aktu;

(10) § 23: Strony postanawiają, że Deweloperowi przysługuje prawo wprowadzania zmian w projekcie budowlanym wielobranżowym obiektu, wynikających z technicznych uwarunkowań realizacji inwestycji i wymagań sztuki budowlanej pod warunkiem, że nie wpłyną one na obniżenie standardu wykończenia lokalu mieszkalnego;

- we wzorcu „**Umowy przedwstępnej sprzedaży miejsca parkingowego**” postanowień o treści:

(11) § 7.3: W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy lub w przypadku rezygnacji Nabywcy z niniejszej umowy Sprzedającemu przysługuje kara umowna w wysokości 2 % (słownie dwa %);

(12) § 7.4: W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Inwestora, Nabywcy przysługują odsetki ustawowe od kwoty wpłaconej przez niego na konto Inwestora z tytułu realizacji postanowień niniejszej umowy. W tym

przypadku inwestor zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą przez niego powiększoną o odsetki za okres od dokonania wpłaty do dnia jej zwrotu.

(13) § 9: *Strony zgodnie ustalają, że Inwestorowi przysługuje prawo wprowadzania zmian w projekcie budowlanym wielobranżowym obiektu, wynikających z technicznych uwarunkowań realizacji inwestycji i wymagań sztuki budowlanej;*

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

2. oraz wobec uprawdopodobnienia stosowania przez Interbud – Lublin S.A. w Lublinie działań bezprawnych, poprzez zamieszczenie we wzorcu „**Umowy developerskiej**” postanowienia o treści:

(14) § 31: *Odpowiedzialność Dewelopera z tytułu rękojmi nie obejmuje zdarzeń będących następstwem naturalnej pracy konstrukcji,*

co może stanowić naruszenie art. 556 i 557 kc, a zatem działanie bezprawne w rozumieniu art. 24 ust. 2 w związku z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50 poz. 331 ze zm.),

oraz po przyjęciu zobowiązania złożonego przez Interbud- Lublin S.A. w Lublinie, do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom

nakłada się na Interbud-Lublin S.A. w Lublinie obowiązek wykonania złożonych zobowiązań, poprzez:

3. zastąpienie zakwestionowanych postanowień we wzorcach umów, w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się decyzji, postanowieniami o nowej treści, i tak:

-postanowienie wzorca „ **Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu**” o treści:

(1) § 7.3: *W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy lub w przypadku rezygnacji Nabywcy z niniejszej umowy Sprzedającemu przysługuje kara umowna w wysokości 2 % (słownie dwa %) kwoty wpłaconej przez Nabywcę na rzecz Sprzedającego na poczet ceny (...). W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Inwestora, Nabywcy przysługują odsetki ustawowe od kwoty wpłaconej przez niego na konto Inwestora z tytułu realizacji postanowień niniejszej umowy. W tym przypadku inwestor zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą przez niego powiększoną o odsetki za okres od dokonania wpłaty do dnia jej zwrotu*

zostanie zastąpione postanowieniem o treści: ***W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy lub w przypadku rezygnacji Nabywcy z niniejszej umowy, Nabywcy przysługuje zwrot całości kwoty wpłaconej na rzecz Sprzedającego na poczet ceny. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Inwestora, Nabywcy przysługuje zwrot kwoty wpłaconej przez Nabywcę na rzecz inwestora a także odsetki ustawowe od kwoty wpłaconej przez niego na konto Inwestora z tytułu realizacji postanowień niniejszej umowy. W tym przypadku inwestor zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą przez niego powiększoną o odsetki za okres od dokonania wpłaty do dnia jej zwrotu;***

(2) postanowienie o treści: § 7. 3: *Kara umowna zostanie potrącona z zaliczek wpłacanych przez Nabywcę na poczet ceny lokalu, a pozostała kwota zaliczek po potrąceniu kary umownej zostanie zwrócona Nabywcy w wartości nominalnej, w terminie do 60 dni od skutecznego rozwiązania umowy*

zostanie zastąpione postanowieniem o treści: **Zwrot kwoty wpłaconej przez Nabywcę na poczet ceny lokalu w należnej wysokości zostanie dokonany w terminie do 30 dni od dnia skutecznego rozwiązania umowy;**

(3) postanowienie o treści: § 4.2.: *Cenę netto sprzedaży lokalu należy powiększyć o odpowiednią stawkę podatku VAT obowiązującą w chwili płatności raty czy całej wartości*

zostanie zmienione na postanowienie o treści: **Cena brutto zawierająca podatek VAT wg stawki obowiązującej w dniu zawarcia niniejszej umowy wynosi...zł (słownie ...);**

- we wzorcu „**Umowy deweloperskiej**” postanowienie o treści:

(4) § 7: *Strony umawiają się, że powierzchnia przedmiotowego lokalu może się różnić od powierzchni określonej w § 6, przy czym różnica ta zawierać się może w granicach +/- 1 m²*

zostanie zmienione na postanowienie o treści: **Strony umawiają się, że powierzchnia przedmiotowego lokalu ustalona w wyniku pomiaru powykonawczego (przeprowadzonego zgodnie z obowiązującymi Polskimi Normami) będzie się różnić od powierzchni określonej w § 6 umowy i będzie mniejsza lub większa o 1 m² (jeden m²) strony dokonają rozliczenia wg ceny faktycznej powierzchni lokalu, ewentualnie Nabywca w terminie 7 dni od stwierdzenia takiej różnicy będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy bez ponoszenia dodatkowych kosztów;**

(5) postanowienia o treści: § 11 *Sprzedaż wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nastąpi za cenę netto stanowiącą iloczyn współczynnika (...) oraz powierzchni mieszkania obliczonej wg zasady ustalonej w § 8 umowy. W dacie zawarcia niniejszej umowy deweloperskiej cena netto wynosi (...) oraz*

(6) § 12: *Pełnomocnik Spółki oświadcza, że Interbud Lublin S.A. jest podatnikiem podatku od towarów i usług. Cena netto określona w poprzednim paragrafie umowy zostanie powiększona o odpowiednią kwotę podatku VAT i Nabywca zobowiązany będzie do zapłaty tego podatku jednocześnie z ceną netto. Obecnie cena brutto przy zastosowaniu obowiązującej stawki podatku VAT (8%) wynosi (...)*”

zostaną zastąpione postanowieniem o treści: **Sprzedaż wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nastąpi za cenę brutto zł (słowniezł) uwzględniającą obowiązującą stawkę podatku VAT;**

(7) postanowienia o treści: § 16 *Strony umawiają się, że Deweloperowi przysługują odsetki w wysokości 2 % w stosunku rocznym, za każdy dzień zwłoki w spełnieniu przez Nabywców świadczenia pieniężnego, bliżej określonego w § 13 umowy.*

Podstawą do obliczania odsetek będzie wartość brutto zaległego świadczenia. Łączna wysokość odsetek nie może przekroczyć 3.000 (trzy tysiące złotych) oraz (8) § 17 Strony umawiają się, że Nabywcom przysługuje kara umowna w wysokości 0,0055% ceny brutto przedmiotowego lokalu mieszkalnego za każdy dzień zwłoki w spełnieniu przez Dewelopera świadczenia bliżej opisanego w § 9, licząc od dnia następującego po terminie wskazanym w § 10 umowy. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 3000 zł (trzy tysiące złotych);

zostaną zastąpione postanowieniami o treści: **Strony umawiają się, że Deweloperowi przysługują odsetki w wysokości 2 % w stosunku rocznym, za każdy dzień zwłoki w spełnieniu przez Nabywców świadczenia pieniężnego, bliżej określonego w § 13 umowy. Podstawą do obliczania odsetek będzie wartość brutto zaległego świadczenia.**

Strony umawiają się, że Nabywcom przysługuje kara umowna w wysokości 0,055% ceny brutto przedmiotowego lokalu mieszkalnego za każdy dzień zwłoki w spełnieniu przez Dewelopera świadczenia bliżej opisanego w § 9, licząc od dnia następującego po terminie wskazanym w § 10 umowy;

(9) postanowienia o treści: § 18 Nabywcy w okresie do dnia* mogą ponadto odstąpić od umowy, bez podawania przyczyn, z zachowaniem formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, pod warunkiem zapłacenia Deweloperowi kwoty stanowiącej 5 % ceny brutto określonej w par.12 tego aktu, lub w wersji: Nabywcy w okresie do dnia * mogą ponadto odstąpić od umowy, bez podawania przyczyn, z zachowaniem formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, pod warunkiem zapłacenia Deweloperowi kwoty stanowiącej 10 % ceny brutto określonej w §12 tego aktu i zwrotu kosztów poniesionych przez spółkę przy zawarciu umowy; **zostaną zastąpione postanowieniem o treści: Nabywcy w terminie * od zawarcia niniejszej umowy mogą ponadto odstąpić od umowy bez podawania przyczyn z zachowaniem formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym pod warunkiem jednoczesnego złożenia w tej formie oświadczenia o zgodzie na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej ;**

(10) postanowienia o treści: § 23 Strony postanawiają, że Deweloperowi przysługuje prawo wprowadzania zmian w projekcie budowlanym wielobranżowym obiekcie, wynikających z technicznych uwarunkowań realizacji inwestycji i wymagań sztuki budowlanej pod warunkiem, że nie wpłyną one na obniżenie standardu wykończenia lokalu mieszkalnego

zostanie zastąpione postanowieniem o treści: Strony zgodnie ustalają, że Deweloperowi przysługuje prawo wprowadzania zmian w projekcie budowlanym wielobranżowym obiekcie, wynikających z technicznych uwarunkowań realizacji inwestycji i wymagań sztuki budowlanej pod warunkiem, że nie wpłyną one na obniżenie standardu wykończenia lokalu mieszkalnego". Jednakże w razie wprowadzenia powyższych zmian w projekcie budowlanym oznaczających zmianę umowy Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od umowy w terminie 14 dni od dnia powzięcia wiadomości o takich zmianach bez ponoszenia jakichkolwiek kosztów.

- we wzorcu „Umowy przedwstępnej sprzedaży miejsca parkingowego”

(11) postanowienia o treści: § 7.3 W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy lub w przypadku rezygnacji Nabywcy z niniejszej umowy Sprzedającemu przysługuje kara umowna w wysokości 2 % (słownie dwa %) oraz

(12) § 7. 4: W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Inwestora, Nabywcy przysługują odsetki ustawowe od kwoty wpłaconej przez niego na konto Inwestora z tytułu realizacji postanowień niniejszej umowy. W tym przypadku inwestor zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą przez niego powiększoną o odsetki za okres od dokonania wpłaty do dnia jej zwrotu

zostaną zastąpione postanowieniem o treści: W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy lub w przypadku rezygnacji Nabywcy z niniejszej Umowy, Nabywcy przysługuje zwrot całości kwoty wpłaconej na rzecz Sprzedającego na poczet ceny (...). W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Inwestora, Nabywcy przysługuje zwrot kwoty wpłaconej przez Nabywcę na rzecz Inwestora a także odsetki ustawowe od kwoty wpłaconej przez niego na rzecz Inwestora z tytułu realizacji postanowień niniejszej umowy.

(13) postanowienie o treści: § 9 Strony zgodnie ustalają, że Inwestorowi przysługuje prawo wprowadzania zmian w projekcie budowlanym wielobranżowym obiekcie, wynikających z technicznych uwarunkowań realizacji inwestycji i wymagań sztuki budowlanej

zostanie zastąpione postanowieniem o treści: **Strony zgodnie ustalają ze Developerowi przysługuje prawo wprowadzenia zmian w projekcie budowlanym wielobranżowym obiekcie wynikających z technicznych uwarunkowań realizacji inwestycji i wymagań sztuki budowlanej, w zakresie dotyczącym przedmiotu niniejszej umowy , pod warunkiem że nie wpłyną one na obniżenie standardu miejsca parkingowego. Jednakże w razie prowadzenia powyższych zmian w projekcie budowlanym oznaczających zmianę umowy Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od umowy w terminie 14 dni od dnia powzięcia wiadomości o takich zmianach bez ponoszenia jakichkolwiek kosztów;**

(14) postanowienie wzorca „Umowy developerskiej” o treści: § 31 Odpowiedzialność Dewelopera z tytułu rękojmi nie obejmuje zdarzeń będących następstwem naturalnej pracy konstrukcji,

zostanie zastąpione postanowieniem o treści: **Odpowiedzialność Dewelopera z tytułu rękojmi nie obejmuje zdarzeń będących następstwem zwykłego zużycia, niewłaściwej eksploatacji.**

4. Interbud - Lublin S.A. w Lublinie zobowiązuje się do zaproponowania podpisania swoim kontrahentom - nabywcom lokali mieszkalnych i/lub garaży, z którymi Spółka pozostaje związana Umowami Deweloperskimi, Umowami przedwstępnej sprzedaży lokalu oraz Umowami przedwstępnymi sprzedaży miejsca parkingowego, w których zamieszczone zostały zakwestionowane postanowienia, aneksu do tych umów zawierającego propozycje zmiany umowy w zakresie wyżej opisanym w terminie 30

dni od dnia uprawomocnienia się decyzji, wraz z informacją, iż propozycja aneksu wynika z treści zobowiązania złożonego przez przedsiębiorcę w niniejszej decyzji.

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) **nakłada się na Interbud - Lublin S.A. w Lublinie** obowiązek złożenia sprawozdania zawierającego informację:

- do ilu osób wysłano aneksy z propozycją zmiany umowy oraz ile osób zaakceptowało taką propozycję w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji oraz wzór propozycji aneksu,
- kserokopię dowodów wysłania aneksów do kontrahentów;
- kopie pierwszej i dwóch kolejnych umów podpisanych z konsumentami w oparciu o zmienione wzorce umowne w terminie 2 miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji.

Uzasadnienie

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatura w Lublinie (dalej: Prezes Urzędu) wszczął z urzędu postępowanie wyjaśniające sygn. akt RLU-405-23/2013/JS, w uzasadnieniu którego wskazał, iż postępowanie prowadzone jest w sprawie wstępnego ustalenia, czy działania przedsiębiorcy Interbud – Lublin S.A. w Lublinie uzasadniają wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 w.w ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz czy miało miejsce naruszenie chronionych prawem interesów konsumentów uzasadniające podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach.

W toku tego postępowania Prezes Urzędu dokonał ustaleń będących podstawą wszczęcia przeciwko Interbud – Lublin S.A. w Lublinie (zwanej dalej Interbud – Lublin lub przedsiębiorcą) postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, w związku z zarzutem:

I.

zamieszczenia we wzorcu „**Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu**” postanowień o treści:

(1) § 7. 3: W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy lub w przypadku rezygnacji Nabywcy z niniejszej umowy Sprzedającemu przysługuje kara umowna w wysokości 2 % (słownie dwa %) kwoty wpłaconej przez Nabywcę na rzecz Sprzedającego na poczet ceny (...) W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Inwestora, Nabywcy przysługują odsetki ustawowe od kwoty wpłaconej przez niego na konto Inwestora z tytułu realizacji postanowień niniejszej umowy. W tym przypadku inwestor zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą przez niego powiększoną o odsetki za okres od dokonania wpłaty do dnia jej zwrotu;

(2) § 7.3.: Kara umowna zostanie potrącona z zaliczek wpłacanych przez Nabywcę na poczet ceny lokalu, a pozostała kwota zaliczek po potrącenia kary umownej zostanie zwrócona Nabywcy w wartości nominalnej, w terminie do 60 dni od skutecznego rozwiązania umowy;

(3) § 4.2.: Cena netto sprzedaży lokalu należy powiększyć o odpowiednią stawkę podatku VAT obowiązującą w chwili płatności raty czy całej wartości;

-zamieszczenia we wzorcu „**Umowy deweloperskiej**” postanowień o treści:

(4) § 7: Strony umawiają się, że powierzchnia przedmiotowego lokalu może się różnić od powierzchni określonej w § 6, przy czym różnica ta zawierać się może w granicach +/- 1 m²;

(5) § 11: Sprzedaż wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nastąpi za cenę netto stanowiącą iloczyn współczynnika (...) oraz powierzchni mieszkania obliczonej wg zasady ustalonej w § 8 umowy. W dacie zawarcia niniejszej umowy deweloperskiej cena netto wynosi (...).

(6) § 12: Pełnomocnik Spółki oświadcza, że Interbud Lublin S.A. jest podatnikiem podatku od towarów i usług. Cena netto określona w poprzednim paragrafie umowy zostanie powiększona o odpowiednią kwotę podatku VAT i Nabywca zobowiązany będzie do zapłaty tego podatku jednocześnie z ceną netto. Obecnie cena brutto przy zastosowaniu obowiązującej stawki podatku VAT (8%) wynosi (...);

(7) § 16: Strony umawiają się, że Deweloperowi przysługują odsetki w wysokości 2 % w stosunku rocznym, za każdy dzień zwłoki w spełnieniu przez Nabywców świadczenia pieniężnego, bliżej określonego w § 13 umowy. Podstawą do obliczania odsetek będzie wartość brutto zaległego świadczenia. Łączna wysokość odsetek nie może przekroczyć 3.000 (trzy tysiące złotych).

(8) § 17: Strony umawiają się, że Nabywcom przysługuje kara umowna w wysokości 0,0055% ceny brutto przedmiotowego lokalu mieszkalnego za każdy dzień zwłoki w spełnieniu przez Dewelopera świadczenia bliżej opisanego w § 9, licząc od dnia następującego po terminie wskazanym w § 10 umowy. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 3000 zł (trzy tysiące złotych);

(9) § 18: Nabywcy w okresie do dnia * mogą ponadto odstąpić od umowy, bez podawania przyczyn, z zachowaniem formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, pod warunkiem zapłacenia Deweloperowi kwoty stanowiącej 5 % ceny brutto określonej w par.12 tego aktu” lub w wersji:

Nabywcy w okresie do dnia * mogą ponadto odstąpić od umowy, bez podawania przyczyn, z zachowaniem formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, pod warunkiem zapłacenia Deweloperowi kwoty stanowiącej 10 % ceny brutto określonej w §12 tego aktu”;

(10) § 23: Strony postanawiają, że Deweloperowi przysługuje prawo wprowadzania zmian w projekcie budowlanym wielobranżowym obiekcie, wynikających z technicznych uwarunkowań realizacji inwestycji i wymagań sztuki budowlanej pod warunkiem, że nie wpłyną one na obniżenie standardu wykończenia lokalu mieszkalnego;

- zamieszczenia we wzorcu „**Umowy przedwstępnej sprzedaży miejsca parkingowego**” postanowienia o treści:

(11) § 7.3: W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy lub w przypadku rezygnacji Nabywcy z niniejszej umowy Sprzedającemu przysługuje kara umowna w wysokości 2 % (słownie dwa %);

(12) § 7.4: W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Inwestora, Nabywcy przysługują odsetki ustawowe od kwoty wpłaconej przez niego na konto Inwestora z tytułu realizacji postanowień niniejszej umowy. W tym przypadku inwestor zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą przez niego powiększoną o odsetki za okres od dokonania wpłaty do dnia jej zwrotu;

(13) § 9: *Strony zgodnie ustalają, że Inwestorowi przysługuje prawo wprowadzania zmian w projekcie budowlanym wielobranżowym obiekcie, wynikających z technicznych uwarunkowań realizacji inwestycji i wymagań sztuki budowlanej,*

co może stanowić o stosowaniu przez w/w przedsiębiorcę postanowień wzorców umowy, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479 (45) kpc, a zatem praktykę z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50 poz. 331 ze zm.).

II. stosowania we wzorcu „Umowy deweloperskiej” postanowienia o treści:

(14) § 31: *Odpowiedzialność Dewelopera z tytułu rękojmi nie obejmuje zdarzeń będących następstwem naturalnej pracy konstrukcji,*

co może stanowić naruszenie art. 556 i 557 kc, a zatem działanie bezprawne w rozumieniu art. 24 ust. 2 w związku z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50 poz. 331 ze zm.).

Postanowieniem z dnia 7 listopada 2013r. Prezes Urzędu zaliczył w poczet materiału dowodowego zebranego w postępowaniu administracyjnym RLU- 61-34/2013/MW informacje zebrane przez Prezesa Urzędu w toku postępowania wyjaśniającego 405-23/2013/JS.

W odpowiedzi na pismo powiadamiające o wszczęciu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz o treści postawionych zarzutów, przedsiębiorca złożył wniosek o wydanie decyzji w trybie art. 28 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50 poz. 331 ze zm.). Wobec złożenia przez przedsiębiorcę w niniejszym piśmie zobowiązania do zaniechania stosowania zarzuconych mu praktyk jak również wyeliminowania ich skutków z obrotu gospodarczego przedsiębiorca uznał zasadność wszystkich postawionych mu zarzutów oraz przedstawił propozycję zmiany zakwestionowanych postanowień postanowieniami o nowej treści.

Prezes Urzędu wskazuje na następujące okoliczności:

Interbud – Lublin S.A. w Lublinie jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Przedsiębiorców pod nr 0000296176, który prowadzi działalność gospodarczą, polegającą na realizacji przedsięwzięć deweloperskich w rozumieniu ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie nabywcy praw lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377). Wybudowane przez przedsiębiorcę lokale mieszkalne oraz miejsca parkingowe są sprzedawane również nabywcom w celu zaspokajania ich potrzeb bytowych, a zatem również konsumentom.

Aktualnie Interbud – Lublin S.A. w Lublinie realizuje przedsięwzięcia budowlane jedynie na terenie miasta Lublina.

Przedsiębiorca posługuje się przygotowanymi przez siebie z góry następującymi wzorcami umów:

- Umowa Deweloperska;
- Umowa Przedwstępnej sprzedaży lokalu;
- Umowa przedwstępnej sprzedaży miejsca parkingowego.

W.w wzorce umowne zostały opracowane przez przedsiębiorcę i są stosowane od 27 kwietnia 2012r.

We wzorcach umownych zamieszczone zostały następujące postanowienia:

we wzorcu „Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu” postanowienia o treści:

(1) § 7.3: *W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy lub w przypadku rezygnacji Nabywcy z niniejszej umowy Sprzedającemu przysługuje kara umowna w wysokości 2 % (słownie dwa %) kwoty wpłaconej przez Nabywcę na rzecz Sprzedającego na poczet ceny (...) W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Inwestora, Nabywcy przysługują odsetki ustawowe od kwoty wpłaconej przez niego na konto Inwestora z tytułu realizacji postanowień niniejszej umowy. W tym przypadku inwestor zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą przez niego powiększoną o odsetki za okres od dokonania wpłaty do dnia jej zwrotu,*

(2) § 7.3: *Kara umowna zostanie potrącona z zaliczek wpłacanych przez Nabywcę na poczet ceny lokalu, a pozostała kwota zaliczek po potrąceniu kary umownej zostanie zwrócona Nabywcy w wartości nominalnej, w terminie do 60 dni od skutecznego rozwiązania umowy”;*

(3) § 4.2 *„Cena netto sprzedaży lokalu należy powiększyć o odpowiednią stawkę podatku VAT obowiązującą w chwili płatności raty czy całej wartości,*

- we wzorcu „Umowy deweloperskiej” postanowienia o treści:

(4) § 7: *Strony umawiają się, że powierzchnia przedmiotowego lokalu może się różnić od powierzchni określonej w § 6, przy czym różnica ta zawierać się może w granicach +/- 1 m 2;*

(5) § 11: *Sprzedaż wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nastąpi za cenę netto stanowiącą iloczyn współczynnika (...) oraz powierzchni mieszkania obliczonej wg zasady ustalonej w § 8 umowy. W dacie zawarcia niniejszej umowy deweloperskiej cena netto wynosi i(...);*

(6) § 12: *Pełnomocnik Spółki oświadcza, że Interbud Lublin S.A. jest podatnikiem podatku od towarów i usług. Cena netto określona w poprzednim paragrafie umowy zostanie powiększona o odpowiednią kwotę podatku VAT i Nabywca zobowiązany będzie do zapłaty tego podatku jednocześnie z ceną netto. Obecnie cena brutto przy zastosowaniu obowiązującej stawki podatku VAT (8%) wynosi (...);*

(7) § 16: *Strony umawiają się, że Deweloperowi przysługują odsetki w wysokości 2 % w stosunku rocznym, za każdy dzień zwłoki w spełnieniu przez Nabywców świadczenia pieniężnego, bliżej określonego w § 13 umowy. Podstawą do obliczania odsetek będzie wartość brutto zaległego świadczenia. Łączna wysokość odsetek nie może przekroczyć 3.000 (trzy tysiące złotych);*

(8) § 17: *Strony umawiają się, że Nabywcom przysługuje kara umowna w wysokości 0,0055% ceny brutto przedmiotowego lokalu mieszkalnego za każdy dzień zwłoki w spełnieniu przez Dewelopera świadczenia bliżej opisanego w § 9, licząc od dnia*

następującego po terminie wskazanym w § 10 umowy. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 3000 zł (trzy tysiące złotych);

*(9) §18: Nabywcy w okresie do dnia * mogą ponadto odstąpić od umowy, bez podawania przyczyn, z zachowaniem formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, pod warunkiem zapłacenia Deweloperowi kwoty stanowiącej 10 % ceny brutto określonej w § 12 tego aktu i zwrotu kosztów poniesionych przez Spółkę przy zawarciu tej umowy deweloperskiej;*

lub w wersji:

*Nabywcy w okresie do dnia * mogą ponadto odstąpić od umowy, bez podawania przyczyn, z zachowaniem formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, pod warunkiem zapłacenia Deweloperowi kwoty stanowiącej 5 % ceny brutto określonej w § 12 tego aktu i zwrotu kosztów poniesionych przez Spółkę przy zawarciu tej umowy deweloperskiej;*

(10) § 23: Strony postanawiają, że Deweloperowi przysługuje prawo wprowadzania zmian w projekcie budowlanym wielobranżowym obiekcie, wynikających z technicznych uwarunkowań realizacji inwestycji i wymagań sztuki budowlanej pod warunkiem, że nie wpłyną one na obniżenie standardu wykończenia lokalu mieszkalnego;

- we wzorcu „Umowy przedwstępnej sprzedaży miejsca parkingowego” postanowienia o treści :

(11) § 7.3: „W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy lub w przypadku rezygnacji Nabywcy z niniejszej umowy Sprzedającemu przysługuje kara umowna w wysokości 2 % (słownie dwa %) ceny określonej w § 4 ;

(12) § 7.4: W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Inwestora, Nabywcy przysługują odsetki ustawowe od kwoty wpłaconej przez niego na konto Inwestora z tytułu realizacji postanowień niniejszej umowy. W tym przypadku inwestor zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą przez niego powiększoną o odsetki za okres od dokonania wpłaty do dnia jej zwrotu;

(13) § 9: Strony zgodnie ustalają, że Inwestorowi przysługuje prawo wprowadzania zmian w projekcie budowlanym wielobranżowym obiekcie, wynikających z technicznych uwarunkowań realizacji inwestycji i wymagań sztuki budowlanej;

- we wzorcu „Umowy deweloperskiej” postanowienie o treści:

(14) § 31: Odpowiedzialność Dewelopera z tytułu rękojmi nie obejmuje zdarzeń będących następstwem naturalnej pracy konstrukcji.

Przedsiębiorca wraz z wnioskiem o wydanie decyzji w trybie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (...) złożył zobowiązanie, iż w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się decyzji dokona zmiany zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień wzorców umowy, poprzez zastąpienie ich postanowieniami zmienionymi, i tak:

- postanowienie zamieszczone we wzorcu „Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu” o treści:

(1) § 7.3: W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy lub w przypadku rezygnacji Nabywcy z niniejszej umowy Sprzedającemu przysługuje kara umowna w wysokości 2 % (słownie dwa %) kwoty wpłaconej przez Nabywcę na rzecz Sprzedającego na poczet ceny (...) W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Inwestora, Nabywcy przysługują

odsetki ustawowe od kwoty wpłaconej przez niego na konto Inwestora z tytułu realizacji postanowień niniejszej umowy. W tym przypadku inwestor zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą przez niego powiększoną o odsetki za okres od dokonania wpłaty do dnia jej zwrotu

zostanie zastąpione postanowieniem o treści: ***W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy lub w przypadku rezygnacji Nabywcy z niniejszej umowy, Nabywcy przysługuje zwrot całości kwoty wpłaconej na rzecz Sprzedającego na poczet ceny. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Inwestora, Nabywcy przysługuje zwrot kwoty wpłaconej przez Nabywcę na rzecz inwestora a także odsetki ustawowe od kwoty wpłaconej przez niego na konto Inwestora z tytułu realizacji postanowień niniejszej umowy. W tym przypadku inwestor zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą przez niego powiększoną o odsetki za okres od dokonania wpłaty do dnia jej zwrotu;***

(2) postanowienie o treści: § 7.3 *Kara umowna zostanie potrącona z zaliczek wpłacanych przez Nabywcę na poczet ceny lokalu, a pozostała kwota zaliczek po potrąceniu kary umownej zostanie zwrócona Nabywcy w wartości nominalnej, w terminie do 60 dni od skutecznego rozwiązania umowy*

zostanie zmienione na postanowienie o treści: ***Zwrot kwoty wpłaconej przez Nabywcę na poczet ceny lokalu w należnej wysokości zostanie dokonany w terminie do 30 dni od dnia skutecznego rozwiązania umowy;***

(3) postanowienie o treści: § 4.2. *Cena netto sprzedaży lokalu należy powiększyć o odpowiednią stawkę podatku VAT obowiązująca w chwili płatności raty czy całej wartości*

zostanie zastąpione postanowieniem o treści: ***Cena brutto zawierająca podatek VAT wg stawki obowiązującej w dniu zawarcia niniejszej umowy wynosi...zł (słownie ...);***

- we wzorcu **Umowy deweloperskiej** postanowienie o treści:

(4) § 7: *Strony umawiają się, że powierzchnia przedmiotowego lokalu może się różnić od powierzchni określonej w § 6, przy czym różnica ta zawierać się może w granicach +/- 1 m²*

zostanie zastąpione postanowieniem o treści: ***Strony umawiają się, że powierzchnia przedmiotowego lokalu ustalona w wyniku pomiaru powykonawczego (przeprowadzonego zgodnie z obowiązującymi Polskimi Normami) będzie się różnić od powierzchni określonej w § 6 umowy, i będzie mniejsza lub większa o 1 m² (jeden m²) strony dokonają rozliczenia wg ceny faktycznej powierzchni lokalu, ewentualnie Nabywca w terminie 7 dni od stwierdzenia takiej różnicy będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy bez ponoszenia dodatkowych kosztów;***

(5) postanowienie o treści: § 11 *Sprzedaż wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nastąpi za cenę netto stanowiącą iloczyn współczynnika (...) oraz powierzchni mieszkania obliczonej wg zasady ustalonej w § 8 umowy. W dacie zawarcia niniejszej umowy deweloperskiej cena netto wynosi (...);*

(6) § 12: *Pełnomocnik Spółki oświadcza, że Interbud Lublin S.A. jest podatnikiem podatku od towarów i usług. Cena netto określona w poprzednim paragrafie umowy zostanie powiększona o odpowiednią kwotę podatku VAT i Nabywca zobowiązany będzie do zapłaty tego podatku jednocześnie z ceną netto. Obecnie cena brutto przy zastosowaniu obowiązującej stawki podatku VAT (8%) wynosi (...)*

zostaną zastąpiona postanowieniem o treści: **Sprzedaż wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nastąpi za cenę brutto zł (słowniezł) uwzględniającą obowiązującą stawkę podatku VAT;**

(7) postanowienie o treści: § 16 *Strony umawiają się, że Deweloperowi przysługują odsetki w wysokości 2 % w stosunku rocznym, za każdy dzień zwłoki w spełnieniu przez Nabywców świadczenia pieniężnego, bliżej określonego w § 13 umowy. Podstawą do obliczania odsetek będzie wartość brutto zaległego świadczenia. Łączna wysokość odsetek nie może przekroczyć 3.000 (trzy tysiące złotych);*

(8) § 17: *Strony umawiają się że Nabywcom przysługuje kara umowna w wysokości 0,0055% ceny brutto przedmiotowego lokalu mieszkalnego za każdy dzień zwłoki w spełnieniu przez Dewelopera świadczenia bliżej opisanego w § 9, licząc od dnia następującego po terminie wskazanym w § 10 umowy. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 3000 zł (trzy tysiące złotych)*

zostaną zastąpione postanowieniami o treści: **Strony umawiają się, że Deweloperowi przysługują odsetki w wysokości 2 % w stosunku rocznym, za każdy dzień zwłoki w spełnieniu przez Nabywców świadczenia pieniężnego, bliżej określonego w § 13 umowy. Podstawą do obliczania odsetek będzie wartość brutto zaległego świadczenia i**

Strony umawiają się że Nabywcom przysługuje kara umowna w wysokości 0,055% ceny brutto przedmiotowego lokalu mieszkalnego za każdy dzień zwłoki w spełnieniu przez Dewelopera świadczenia bliżej opisanego w § 9, licząc od dnia następującego po terminie wskazanym w § 10 umowy;

(9) postanowienia o treści: § 18 *Nabywcy w okresie do dnia * mogą ponadto odstąpić od umowy, bez podawania przyczyn, z zachowaniem formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, pod warunkiem zapłacenia Deweloperowi kwoty stanowiącej 5 % ceny brutto określonej w par.12 tego aktu lub w wersji: Nabywcy w okresie do dnia * mogą ponadto odstąpić od umowy, bez podawania przyczyn, z zachowaniem formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, pod warunkiem zapłacenia Deweloperowi kwoty stanowiącej 10 % ceny brutto określonej w §12 tego aktu i zwrotu kosztów poniesionych przez spółkę przy zawarciu umowy*

zostaną zastąpione postanowieniem o treści: **Nabywcy w terminie * od zawarcia niniejszej umowy mogą ponadto odstąpić od umowy bez podawania przyczyn z zachowaniem formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym pod warunkiem jednoczesnego złożenia w tej formie oświadczenia o zgodzie na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej;**

(10) postanowienia o treści: § 23: *Strony postanawiają, że Deweloperowi przysługuje prawo wprowadzania zmian w projekcie budowlanym wielobranżowym obiekcie, wynikających z technicznych uwarunkowań realizacji inwestycji i wymagań sztuki*

budowlanej pod warunkiem, że nie wpłyną one na obniżenie standardu wykończenia lokalu mieszkalnego

zostanie zastąpione postanowieniem o treści: **Strony zgodnie ustalają, że Deweloperowi przysługuje prawo wprowadzania zmian w projekcie budowlanym wielobranżowym obiekcie, wynikających z technicznych uwarunkowań realizacji inwestycji i wymagań sztuki budowlanej pod warunkiem, że nie wpłyną one na obniżenie standardu wykończenia lokalu mieszkalnego". Jednakże w razie wprowadzenia powyższych zmian w projekcie budowlanym oznaczających zmianę umowy Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od umowy w terminie 14 dni od dnia powzięcia wiadomości o takich zmianach bez ponoszenia jakichkolwiek kosztów;**

- we wzorcu „Umowy przedwstępnej sprzedaży miejsca parkingowego”

(11) postanowienie o treści: § 7.3 W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy lub w przypadku rezygnacji Nabywcy z niniejszej umowy Sprzedającemu przysługuje kara umowna w wysokości 2 % (słownie dwa %);

(12) § 7.4: W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Inwestora, Nabywcy przysługują odsetki ustawowe od kwoty wpłaconej przez niego na konto Inwestora z tytułu realizacji postanowień niniejszej umowy. W tym przypadku inwestor zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą przez niego powiększoną o odsetki za okres od dokonania wpłaty do dnia jej zwrotu

zostaną zastąpione postanowieniem o treści: **W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy lub w przypadku rezygnacji Nabywcy z niniejszej Umowy, Nabywcy przysługuje zwrot całości kwoty wpłaconej na rzecz Sprzedającego na poczet ceny (...). W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Inwestora, Nabywcy przysługuje zwrot kwoty wpłaconej przez Nabywcę na rzecz Inwestora a także odsetki ustawowe od kwoty wpłaconej przez niego na rzecz Inwestora z tytułu realizacji postanowień niniejszej umowy;**

(13) postanowienie o treści: § 9 Strony zgodnie ustalają, że Inwestorowi przysługuje prawo wprowadzania zmian w projekcie budowlanym wielobranżowym obiekcie, wynikających z technicznych uwarunkowań realizacji inwestycji i wymagań sztuki budowlanej

zostanie zastąpione postanowieniem o treści: **Strony zgodnie ustalają ze Deweloperowi przysługuje prawo wprowadzenia zmian w projekcie budowlanym wielobranżowym obiekcie wynikających z technicznych uwarunkowań realizacji inwestycji i wymagań sztuki budowlanej, w zakresie dotyczącym przedmiotu niniejszej umowy , pod warunkiem że nie wpłyną one na obniżenie standardu miejsca parkingowego. Jednakże w razie prowadzenia powyższych zmian w projekcie budowlanym oznaczających zmianę umowy Nabywca jest uprawiony do odstąpienia od umowy w terminie 14 dni od dnia powzięcia wiadomości o takich zmianach bez ponoszenia jakichkolwiek kosztów.**

Interbud – Lublin w odniesieniu do: zarzutu z pkt II złożył zobowiązanie do zastąpienia postanowienia wzorca „Umowy deweloperskiej” o treści:

(14) § 31: *Odpowiedzialność Dewelopera z tytułu rękojmi nie obejmuje zdarzeń będących następstwem naturalnej pracy konstrukcji,* zostanie zastąpione postanowieniem o treści: § 31 **Odpowiedzialność Dewelopera z tytułu rękojmi nie obejmuje zdarzeń będących następstwem zwykłego zużycia, niewłaściwej eksploatacji**

w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się decyzji.

Ponadto przedsiębiorca zobowiązał się do zaoferowania Nabywcom lokali od Interbud Lublin, z którymi Spółka pozostaje związana Umowami Deweloperskimi, Umowami przedwstępnej sprzedaży lokalu oraz Umowami przedwstępnymi sprzedaży miejsca parkingowego, w których zamieszczone zostały zakwestionowane postanowienia, aneksu do tych umów zawierającego propozycje zmiany umowy w zakresie wyżej opisanym w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji.

Do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r.- Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43 poz. 296, z późn. zm.) wpisano postanowienia o treści:

-pod **nr 1** na mocy wyroku SOKIK z dnia 11 marca 2002 r. sygn. akt XVII Amc 30/01 o treści: *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;*

- pod **nr 355** na mocy wyroku SOKIK z dnia 22 grudnia 2004 r. sygn. akt XVII Amc 99/03 o treści: *Odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, pociąga za sobą przepadek na rzecz Budrem kwoty 2.000 zł (dwóch tysięcy złotych). Pozostałe do rozliczenia środki finansowe zostaną zwrócone Nabywcy według ich nominalnej wartości w dniu wpłaty na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy w terminie 30 dni od daty odstąpienia od umowy” ;*

- pod **nr 356** na mocy w.w wyroku o treści: *„Rozwiązanie umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy pociąga za sobą przepadek na rzecz Budrem kwoty 5.000 zł (pięć tysięcy złotych). Pozostałe do rozliczenia środki finansowe zostaną zwrócone Nabywcy wg ich nominalnej wartości w dniu wpłaty, na wskazany przez niego rachunek bankowy lub gotówką w terminie 30 dni od daty pisemnego powiadomienia o odstąpieniu od umowy;*

-pod **nr 4221** na mocy wyroku SOKIK z dnia 2 sierpnia 2012 r. sygn. akt XVII Amc 378/12 o treści: *W przypadku odstąpienia przez Sprzedającego od niniejszej umowy, Sprzedający zwróci w ciągu 60 dni od daty pisemnego potwierdzenia ww. odstąpienia wpłacone przez Kupującego kwoty w walucie polskiej powiększone o odstępnę w wysokości ... zł (3 % ceny);*

- pod **nr 885** na mocy wyroku SOKIK z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/05 o treści: *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;*

- pod **nr 2411** na mocy wyroku SOKIK z dnia 10 marca 2011 r. sygn. akt XVII Amc 1161/09 o treści: *W przypadku zmiany stawki podatku VAT przed zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego ceny ulegną zmianie stosownie do zmiany stawki podatku VAT wg stanu obowiązującego w dniu podpisywania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego;*

- pod **nr 1201** na mocy wyroku SOKIK z dnia 16 kwietnia 2007 r. sygn. akt XVII Amc 43/06 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 1396** na mocy wyroku SOKIK z dnia 28 grudnia 2007 r. sygn. akt XVII Amc 98/07 o treści: *Suma tak naliczonych kar nie może przekroczyć 3% ceny sprzedaży brutto lokalu przedmiotu umowy ;*
- pod **nr 1393** na mocy wyroku SOKIK z dnia 5 grudnia 2006 r. sygn. akt XVII Amc 126/05 o treści: *W przypadku wypowiedzenia przez Nabywcę umowy w trybie § 8 ust. 3, Nabywca zapłaci EDBUD-owi odstępnę w wysokości 5% wartości umowy oraz pokryje koszty opisane w § 8 ust. 5. Nabywca wyraża zgodę na potrącenie w/w kosztów z środków podlegających zwrotowi;*
- pod **nr 234** na mocy wyroku SOKIK z dnia 10 października 2004 r. sygn. akt XVII Amc 47/03 o treści: *Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań;*
- pod **nr 1470** na mocy wyroku SOKIK z dnia 20 maja 2008 r. sygn. akt XVII Amc 107/07 o treści: *Activ Investment zastrzega sobie prawo dokonywania jednostronnych, a koniecznych zmian w dokumentacji projektowej Budynku ;*
- pod **nr 2475** na mocy wyroku SOKIK z dnia 30 marca 2009 r. sygn. akt XVII Amc 124/07 o treści: *par. 4 pkt 5 Przedwstępnej umowy sprzedaży Strony ustalają, że realizator uprawniony jest do dokonywania zmian w przedłożonym projekcie architektonicznym o ile okażą się one konieczne ze względu na realizację podmiotowej inwestycji, jeżeli wspomniane zmiany nie spowodują istotnego obniżenia standardu wykończenia inwestycji opisanego w § 2 pkt 3.*

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w toku postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1 tej ustawy, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 tej ustawy, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań. W decyzji tej, jak wynika z art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

W wyroku z dnia 5 maja 1995 r. (sygn. akt: S.A./Wr 2223/94) Naczelny Sąd Administracyjny orzekł, że „uprawdopodobnienie stanowi środek zastępczy dowodu w znaczeniu ścisłym, a zatem środek nie dający pewności, lecz tylko wiarygodność (prawdopodobieństwo) twierdzenia o jakimś fakcie [...]. Chodzi nie o przeprowadzenie dowodu na okoliczność podnoszonych przez Wnioskodawcę zarzutów, lecz o wskazanie okoliczności wystarczających dla powzięcia przekonania o prawdopodobieństwie zaistnienia podnoszonych okoliczności”. Takie samo stanowisko zajęła doktryna. E. Iserzon w komentarzu do kodeksu postępowania administracyjnego podniósł, że „udowodnienie czyni istnienie pewnego faktu pewnym, uprawdopodobnienie – tylko prawdopodobnym. Udowodnienie służy celowi

przekonania organu orzekającego o prawidłowości pewnego twierdzenia, uprawdopodobnienie służy celowi obudzenia w organie orzekającym ufności w to, że pewne twierdzenie odpowiada prawdzie. (...) Uprawdopodobnienie jest to czynność procesowa stwarzająca w świadomości organu orzekającego mniejszy lub większy stopień przekonania o prawdopodobieństwie jakiegoś faktu¹.

Przytoczony powyżej przepis art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jako przesłankę warunkującą możliwość wydania decyzji wskazuje:

-uprawdopodobnienie, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów;

-zobowiązanie się przedsiębiorcy, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom.

W niniejszym postępowaniu, wymaga zatem rozważenia, czy wskazane warunki zaistniały w odniesieniu do działań i zobowiązań Interbud Lublin, a ponadto, czy w przypadku ich wystąpienia uzasadnione jest przyjęcie zobowiązania strony postępowania i wydanie przez Prezesa Urzędu decyzji na podstawie art. 28 ust.1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zgodnie z przyjętą przez Prezesa Urzędu praktyką, wydanie decyzji zobowiązaniowej (art. 28 ust. 1 w/w ustawy) jest zasadne jedynie w wypadku, gdy przedsiębiorca na wczesnym etapie postępowania o naruszenie zbiorowych interesów konsumentów złoży wniosek o wydanie takiej decyzji wraz ze zobowiązaniem do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom. Wynika to z interpretacji wskazanego wyżej art. 28 ust. 1, gdzie wskazano, iż wydanie takiej decyzji następuje w sytuacji uprawdopodobnienia naruszenia przepisów ustawy, a zatem bez przeprowadzenia postępowania dowodowego.

Powyższe przesłanki zostały spełnione w niniejszej sprawie w odniesieniu do postawionych Interbud - Lublin zarzutów, określonych w pkt 1 i 2 Postanowienia o wszczęciu postępowania w sprawie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów. Analiza akt sprawy zebranych w toku postępowania wykazała, iż co do zarzutów stosowania postanowień wzorców umów, wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jak również, co do zarzutu stosowania działań bezprawnych, okoliczności naruszenia zostały dostatecznie wyjaśnione i nie ma potrzeby kontynuowania w tym zakresie postępowania dowodowego.

W następnej kolejności, zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w przedmiotowej sprawie niezbędne jest ustalenie, czy doszło do zagrożenia naruszenia interesu publicznoprawnego oraz uprawdopodobnienie stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów zarzucanej Interbud - Lublin, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 tej ustawy.

Naruszenie interesu publicznoprawnego

Stosownie do art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zwana dalej ustawą okik, ochrona interesów przedsiębiorców i konsumentów podejmowana w

¹ E. Iserzon (w:) E. Iserzon, J. Starościk, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz., wydanie IV, Warszawa 1970

ramach działań Prezesa Urzędu jest prowadzona w interesie publicznym. Podstawą ingerencji Prezesa Urzędu jest uprzednie ustalenie, że doszło do naruszenia interesów zbiorowości, a nie wprost poszczególnych, indywidualnych uczestników rynku. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 maja 2001 r. sygn. akt I CKN 1217/98 stwierdził, że w odniesieniu do konsumentów ustawa chroni ich interesy, jako zjawiska o charakterze instytucjonalnym, zbiorowym a nie indywidualnym czy nawet grupowym w rozumieniu sumy indywidualnych interesów konsumentów. Działaniami antykonsumenckimi są więc jedynie takie działania, które dotyczą sfery interesów szerszego kręgu uczestników rynku. Pojęcie interesu publicznego nie jest pojęciem stałym i jednolitym. Interes publiczny powinien zostać w każdej sprawie ustalony przez Prezesa Urzędu w sposób indywidualny, przy czym, jak wynika z treści art. 1 ust. 2 ustawy o uokik, ustawa ma zastosowanie do praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, jeżeli te praktyki wywołują lub mogą wywołać skutki na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Powołane regulacje zmierzają do ochrony interesu konsumentów stanowiącego „rodzaj” („część”) interesu publicznego, co oznacza, że nie służą ochronie indywidualnego (prywatnego) interesu poszczególnych konsumentów. Zapobieganie oraz zwalczanie zachowań naruszających zbiorowe interesy konsumentów jest więc mechanizmem zmierzającym przede wszystkim do podejmowanej w interesie publicznym ochrony konsumentów.

W ocenie Prezesa Urzędu, rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny. Wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy skorzystali lub mogli skorzystać z oferty Interbud – Lublin w zakresie kupna lokali mieszkalnych i/lub kupna garaży. Działania przedsiębiorcy nie dotyczą więc interesów poszczególnych osób, których sprawy miałyby charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, ale kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna. Naruszenie interesu publicznoprawnego, tym samym przejawia się w naruszeniu zbiorowego interesu konsumentów. W niniejszej sprawie, istnieje więc możliwość poddania zachowania Interbud – Lublin dalszej ocenie pod kątem stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa Urzędu działań przewidzianych w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów.

Uprawdopodobnienie naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów

W przedmiotowym postępowaniu Prezes Urzędu postawił Interbud - Lublin zarzut stosowania praktyk naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, polegającej na stosowaniu postanowienia wzorców umów, które zostało wpisane do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz stosowania działań bezprawnych, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 w.w ustawy.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy okik, zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do art. 24 ust. 2 tej ustawy, przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy.

Tym samym dla uprawdopodobnienia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów konieczne jest wykazanie kumulatywnego

spełnienia trzech przesłanek:

- 1) działanie lub zaniechanie przedsiębiorcy,
- 2) noszące znamiona bezprawności, w tym poprzez stosowanie postanowienia wzorca umowy, które zostało wpisane do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.,
- 3) godzące w zbiorowe interesy konsumentów.

Ad 1)

Stosownie do art. 4 pkt 1 ustawy okik, ilekroć w ustawie jest mowa o przedsiębiorcy, rozumie się przez to przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej (...). Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej przedsiębiorca może podjąć działalność gospodarczą w dniu złożenia wniosku o wpis do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub po uzyskaniu wpisu do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym. Przepis art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej definiuje działalność gospodarczą jako zarobkową działalność wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodową, wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły.

Zdaniem Prezesa Urzędu, Interbud – Lublin prowadząc zorganizowaną działalność polegającą na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych i/lub garaży w formie spółki akcyjnej spełnia kryteria działalności gospodarczej, o jakich mowa w ww. przepisach. Prowadzona przez tego przedsiębiorcę działalność gospodarcza prowadzona jest w sposób zorganizowany, ciągły i na własny rachunek.

W związku z powyższym, Prezes Urzędu stwierdził, że pierwsza przesłanka niezbędna do uprawdopodobnienia stosowania przez Interbud - Lublin praktyki wskazanej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 oraz art. 24 ust. 1 i 2 ustawy okik została spełniona.

Ad 2)

Bezprawność tradycyjnie ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym. Porządek prawny obejmuje normy prawa powszechnie obowiązującego, a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów (*wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 13 listopada 2007 r., sygn. akt XVII AmA 45/07*). Bezprawność jest kategorią obiektywną. Rozważenia przy ocenie bezprawności wymaga zatem kwestia, czy zachowanie przedsiębiorcy było zgodne, czy też niezgodne z obowiązującymi zasadami porządku prawnego. Porządek prawny, którego naruszenie może skutkować naruszeniem artykułu 24 ust. 1 i 2 ustawy okik obejmuje normy prawa powszechnie obowiązującego, a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów. Same przepisy ustawy okik nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Tym samym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw. Na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie

ich zgodności z prawem (por. wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 23 czerwca 2006 r. - sygn. akt XVII AmA 32/05). W art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów ustawodawca wskazał natomiast przykładowe rodzaje praktyk, które naruszają zbiorowe interesy konsumentów. Katalog ten nie jest wyczerpujący. Zatem oprócz praktyk wskazanych bezpośrednio przez ustawodawcę w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów, za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów można uznać zachowania naruszające przepisy innych ustaw, które nakładają na przedsiębiorcę określone obowiązki względem konsumenta.

Jak wyżej wskazano art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zawiera przykładowy katalog bezprawnych działań naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Stosownie do art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy okik, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

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

Zgodnie z art. 479⁴³ k.p.c. od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do Rejestru, prawomocny wyrok ma skutek wobec osób trzecich. W ocenie Prezesa Urzędu, wpisanie postanowień do tego Rejestru oznacza zatem, że od tej chwili są one zakazane we wszystkich wzorcach umów. 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 z danej branży. Za takim ujęciem przemawia podstawowy cel postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, jakim jest usunięcie z obrotu postanowień, które Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za sprzeczne z obowiązującym porządkiem prawnym, bądź dobrymi obyczajami. Chodzi bowiem o to, by prawa i obowiązki przyszłych potencjalnych konsumentów nie były kształtowane na podstawie postanowień umownych, uznanych przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone. Ponadto, zdaniem Prezesa Urzędu, zakaz stosowania niedozwolonych postanowień wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., dotyczy także postanowień podobnych. Może zdarzyć się bowiem taka sytuacja, w której przedsiębiorca stosować będzie umowę, w której zawarte będą postanowienia, których istota jest taka sama, lecz konstrukcja gramatyczna, szyk wyrazów w zdaniu są różne. W związku z tym, zakazane jest też stosowanie postanowienia, którego zakres jest tożsamy z zakresem postanowienia wpisanego do tego Rejestru. Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność tychże postanowień.

Stanowisko Prezesa Urzędu znajduje uzasadnienie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. o sygnaturze akt III SZP 3/06

wskazał, iż stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do Rejestru może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Sąd Najwyższy uznał również, iż jeżeli Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uzna określone postanowienie za niedozwolone w wyniku przeprowadzonej kontroli abstrakcyjnej i zostanie ono wpisane do Rejestru, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, w rozumieniu art. 23a ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (obecnie art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów), dopuszcza się każdy z przedsiębiorców, który wprowadza do stosowanych postanowień zmiany o charakterze kosmetycznym, polegające na przykład na przestawieniu szyku wyrazów lub zmianie użytych wyrazów, jeżeli zmiany te nie prowadzą do zmiany istoty postanowień.

Uprawdopodobnienie bezprawności postanowień wskazanych w pkt I sentencji niniejszej decyzji.

Mając na uwadze powyższe, w odniesieniu do postanowień zamieszczonych we wzorcu „Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu” (§ 7.3 i § 7.4.) oraz we wzorcu „Umowy przedwstępnej sprzedaży miejsca parkingowego” (§ 7.3 i § 7.4.) oznaczonych w sentencji decyzji odpowiednio jako pkt (1) i (11,12) o treści:

W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy lub w przypadku rezygnacji Nabywcy z niniejszej umowy Sprzedającemu przysługuje kara umowna w wysokości 2 % (słownie dwa %) kwoty wpłaconej przez Nabywcę na rzecz Sprzedającego na poczet ceny (...). W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Inwestora, Nabywcy przysługują odsetki ustawowe od kwoty wpłaconej przez niego na konto Inwestora z tytułu realizacji postanowień niniejszej umowy. W tym przypadku inwestor zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą przez niego powiększoną o odsetki za okres od dokonania wpłaty do dnia jej zwrotu,

to w ocenie Prezesa Urzędu, mogą one być tożsame z postanowieniem wpisanym do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone np. pod **nr 1** na mocy wyroku SOKIK z dnia 11 marca 2002 r. sygn. akt XVII Amc 30/01 o treści: *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 a ponadto wpisany pod **nr 355** na mocy wyroku SOKIK z dnia 22 grudnia 2004 r. sygn. akt XVII Amc 99/03 o treści: *Odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, pociąga za sobą przepadek na rzecz Budrem kwoty 2.000 zł (dwóch tysięcy złotych). Pozostałe do rozliczenia środki finansowe zostaną zwrócone Nabywcy według ich nominalnej wartości w dniu wpłaty na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy w terminie 30 dni od daty odstąpienia od umowy oraz wpisany pod **nr 356** na mocy tego samego wyroku o treści: *Rozwiązanie umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy pociąga za sobą przepadek na rzecz Budrem kwoty 5.000 zł (pięć tysięcy złotych). Pozostałe do rozliczenia środki finansowe zostaną zwrócone Nabywcy wg ich nominalnej wartości w dniu wpłaty, na wskazany przez niego rachunek bankowy lub gotówką w terminie 30 dni od daty pisemnego powiadomienia o odstąpieniu od umowy.***

Postanowienia wzorca „Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu” (§ 7.3 i § 7.4.) oraz wzorca „Umowy przedwstępnej sprzedaży miejsca parkingowego” (§ 7.3 i § 7.4.), podobnie jak przytoczone wyżej postanowienia wpisane do rejestru mogą wywierać taki sam negatywny skutek dla interesów konsumenta. Istotą bowiem zapisów uznanych za abuzywne i wpisanych do Rejestru jest nałożenie wyłącznie na konsumenta obciążenia finansowego (kary) w przypadku rozwiązania umowy lub odstąpienia przez konsumenta od umowy na skutek okoliczności leżących po jego stronie. W uzasadnieniu wyroku SOKIK z dnia 22 grudnia 2004 r. sygn. akt XVII Amc 99/03, stanowiącego podstawę wpisania do Rejestru klauzuli nr 355 i 366, Sąd ten wskazał, że „...kwestionowane klauzule zawierają postanowienia nakładające wyłącznie na konsumenta obowiązek zapłaty ustalonej sumy na wypadek odstąpienia lub rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie nabywcy. (...) Analizując treść zakwestionowanych klauzul w wersji przedstawionej przez pozwanego należy stwierdzić, że twierdzenia co do równomiernego ukształtowania obowiązków stron są nietrafne. Pozwany nie ponosi ryzyka inwestycyjnego, ponieważ cała inwestycja jest realizowana z bieżących wpłat nabywcy. (...). Przedsiębiorca ma obowiązek zwrotu konsumentowi wniesione przez niego środków bez odsetek dopiero w terminie 30 dni od daty pisemnego powiadomienia o odstąpieniu od umowy. Zgodnie z zasadą dotyczącą oświadczeń woli, bieg tego terminu należy liczyć od daty doręczenia powiadomienia konsumentowi, co również odwleka w czasie termin zapłaty”. W tym stanie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał, że kwestionowane postanowienia wzorców umownych stosowanych w obrocie z konsumentami spełniają przesłanki klauzuli niedozwolonej (art. 385¹ § 1 kc) zakazał ich wykorzystywania (art. 479⁴² kpc).

Zatem zakwestionowane postanowienie, podobnie jak klauzule wpisane do Rejestru nierównomiernie rozkładają prawa i obowiązki stron umowy, ze szkodą dla konsumenta. Na rzecz konsumenta, w przeciwieństwie do Dewelopera, nie został zastrzeżony obowiązek zapłaty ustalonej sumy na wypadek rezygnacji z umowy. Tymczasem, zgodnie z art. 385 (3) pkt 16 kc niedozwolonym postanowieniem umownym może być postanowienie, które nakładają wyłącznie na konsumenta obowiązek zapłaty ustalonej sumy na wypadek rezygnacji z zawarcia lub wykonania umowy. tąd, oceniane postanowienia tak samo niekorzystnie jak postanowienia wpisane do rejestru rozkładają ciężar obowiązków na strony umowy na wypadek rozwiązania lub odstąpienia od umowy – na niekorzyść konsumenta. Uprawdopodobnia to zarzut rażącego naruszenia interesów konsumentów oraz dobrych obyczajów, co uprawdopodobnia zarzut tożsamości postanowień zamieszczonych we wzorcach stosowanych przez Interbud – Lublin oraz postanowień wpisanych do Rejestru.

W odniesieniu do postanowienia zamieszczonego we wzorcu „Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu” (§7.3) oznaczonego w sentencji decyzji jako pkt (2), o treści:

Kara umowna zostanie potrącona z zaliczek wpłacanych przez Nabywcę na poczet ceny lokalu, a pozostała kwota zaliczek po potrącenia kary umownej zostanie zwrócona Nabywcy w wartości nominalnej, w terminie do 60 dni od skutecznego rozwiązania umowy,

to może być ono tożsame z postanowieniem wpisanym do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone pod nr **4221** na mocy wyroku SOKIK z

dnia 2 sierpnia 2012r. sygn. akt XVII Amc 378/12 o treści: *W przypadku odstąpienia przez Sprzedającego od niniejszej umowy, Sprzedający zwróci w ciągu 60 dni od daty pisemnego potwierdzenia ww. odstąpienia wpłacone przez Kupującego kwoty w walucie polskiej powiększone o odstępne w wysokości ... zł (3 % ceny).*

W ocenie Prezesa Urzędu, tożsamość zakwestionowanego postanowienia z postanowieniem wpisanym do Rejestru może wynikać z tego, że mają one taki sam cel, jak i wywołują taki sam skutek, co oznacza, że w taki sam sposób mogą naruszać interesy konsumentów. Postanowienie wpisane do rejestru może naruszać uprawnienia konsumenta, poprzez zastrzeżenie uprawnienia na rzecz dewelopera do zwrotu pieniędzy nabywcy w terminie 60 dni od daty odstąpienia od umowy. SOKIK w uzasadnieniu w/w wyroku wskazał, iż brak jest uzasadnienia, by przedsiębiorca przetrzymywał pieniądze konsumenta aż przez 60 dni od rozwiązania umowy. Konsument w tym czasie pozbawiony jest możliwości korzystania ze swoich pieniędzy zaś przedsiębiorca może tymi pieniędzmi obracać, a zatem czerpać z tego nieuzasadnione korzyści. Okres 60 dni jest zatem terminem zbyt długim na zwrot pieniędzy konsumentowi tym samym jego zamieszczenie we wzorcu umownym narusza dobre obyczaje i rażąco narusza interes konsumenta. Porównując postanowienie zakwestionowane i postanowienia wpisane do rejestru stwierdzić należy, iż skoro SOKIK uznał za zbyt długi termin 60 do zwrotu pieniędzy dla konsumenta, to tak samo rażąco narusza jego interesy zamieszczenie w ocenianym wzorcu umownym terminu 60 dni do zwrotu pieniędzy na rzecz konsumenta. Zatem uprawdopodobniono tożsamość obydwu porównywanych postanowień.

W odniesieniu do postanowienia zamieszczonego we wzorcu „Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu” (§ 4.2), oznaczonego w sentencji decyzji jako pkt (3), o treści:

Cena netto sprzedaży lokalu należy powiększyć o odpowiednią stawkę podatku VAT obowiązującą w chwili płatności raty czy całej wartości

oraz we wzorcu „Umowy developerskiej” (§ 11, 12), oznaczonego w sentencji decyzji jako pkt (5 i 6), o treści:

Sprzedaż wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nastąpi za cenę netto stanowiącą iloczyn współczynnika (...) oraz powierzchni mieszkania obliczonej wg zasady ustalonej w § 8 umowy. W dacie zawarcia niniejszej umowy developerskiej cena netto wynosi (...).

Pełnomocnik Spółki oświadcza, że Interbud Lublin S.A. jest podatnikiem podatku od towarów i usług. Cena netto określona w poprzednim paragrafie umowy zostanie powiększona o odpowiednią kwotę podatku VAT i Nabywca zobowiązany będzie do zapłaty tego podatku jednocześnie z ceną netto. Obecnie cena brutto przy zastosowaniu obowiązującej stawki podatku VAT (8%) wynosi (...),

to postanowienia te mogą być tożsame z postanowieniem wpisanym do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone pod **nr 885** na mocy wyroku SOKIK z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/05 o treści: *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* oraz pod **nr 2411** na mocy wyroku SOKIK z dnia 10 marca 2011 r. sygn. akt XVII Amc 1161/09 o treści: *W przypadku zmiany stawki podatku VAT przed zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego ceny ulegną*

zmianie stosownie do zmiany stawki podatku VAT wg stanu obowiązującego w dniu podpisywania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienia zakwestionowane oraz postanowienia wpisane do rejestru mogą wywierać taki sam negatywny skutek dla interesów konsumenta, ponieważ przy zawarciu umowy jako pewną wskazują konsumentowi jedynie cenę netto nabycia lokalu, zastrzegając, iż w przypadku zmiany wysokości stawki VAT cena ostateczna może ulec zmianie. Zatem, konsument podpisując umowę kupna lokalu może nie wiedzieć jaka będzie ostateczna cena lokalu, co oznacza, że oferowany konsumentowi wzorzec umowy przewiduje postanowienie, z którym konsument nie miał możliwości zapoznania się przed zawarciem umowy, a dodatkowo przewidują dla kontrahenta konsumenta uprawnienie do zmiany warunków umowy, poprzez zmianę ceny po jej zawarciu, bez przyznania konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy. Stąd też obydwie porównywane postanowienia w taki sam sposób mogą rażąco naruszać interes konsumenta oraz dobre obyczaje.

Zatem, uznać należy za uprawdopodobnione, że zakwestionowane postanowienia są tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru.

W odniesieniu do zamieszczonego we wzorcu „Umowy deweloperskiej” (§16 i 17) postanowień oznaczonych w sentencji Postanowienia jako pkt (7 i 8) o treści:

Strony umawiają się, że Deweloperowi przysługują odsetki w wysokości 2 % w stosunku rocznym, za każdy dzień zwłoki w spełnieniu przez Nabywców świadczenia pieniężnego, bliżej określonego w par.13 umowy. Podstawą do obliczania odsetek będzie wartość brutto zaległego świadczenia. Łączna wysokość odsetek nie może przekroczyć 3.000 (trzy tysiące złotych). Strony umawiają się, że Nabywcom przysługuje kara umowna w wysokości 0,0055% ceny brutto przedmiotowego lokalu mieszkalnego za każdy dzień zwłoki w spełnieniu przez Dewelopera świadczenia bliżej opisanego w par 9, licząc od dnia następującego po terminie wskazanym w par.10 umowy. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 3000 zł (trzy tysiące złotych),

to mogą być one uznane za tożsame z postanowieniem wpisanym do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone pod nr **1201** na mocy wyroku SOKIK z dnia 16 kwietnia 2007 r. sygn. akt XVII Amc 43/06 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 umow",* oraz pod nr **1396** na mocy wyroku SOKIK z dnia 28 grudnia 2007 r. sygn. akt XVII Amc 98/07 o treści: *Suma tak naliczonych kar nie może przekroczyć 3% ceny sprzedaży brutto lokalu przedmiotu umowy "oraz pod nr **1644** na mocy wyroku SOKIK z dnia 24 marca 2009r sygn. akt XVII AmC 323/08 o treści :* *W przypadku zwłoki w wybudowaniu lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy, Kupującemu przysługuje prawo do naliczenia kar umownych w wysokości 0,1% ceny o której mowa w § 3 ust. 1 za każdy tydzień opóźnienia, jednak nie więcej niż 5%.*

W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienia zakwestionowane oraz postanowienia wpisane do rejestru mogą wywierać taki sam negatywny skutek dla interesów konsumenta, ponieważ mogą ograniczać bezpodstawnie wysokości odszkodowania należnego konsumentowi w przypadku zwłoki w wykonaniu zobowiązania przez

dewelopera. Postanowienia bowiem zastrzegają, że kara umowna z tytułu zwłoki w wykonaniu umowy przez dewelopera wynosić będzie 0,0055 % ceny brutto lokalu za każdy dzień zwłoki, ale w sumie nie więcej niż 3000 zł.

Natomiast, jak wynika z uzasadnienia wyroku SOKIK, na podstawie którego doszło do wpisania w/w klauzul nr 1996 do Rejestru prawa i obowiązki konsumenta w takim przypadku ukształtowane są w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami oraz rażąco naruszając interesy konsumenta (art. 385 (1) par. 1 kc), poprzez narażenie konsumenta, ze względu na nieuzasadnione ograniczenie odpowiedzialności inwestora na nieterminowe wykonanie zobowiązania, na lekceważące traktowanie ustalonego terminu wykonania przedmiotowego lokalu, tym samym na ponoszenie konsekwencji ekonomicznych wynikających z konieczności dostosowania własnej sytuacji życiowej czy finansowej. Przedsiębiorca mając zagwarantowaną górną granicę kary umownej (tu: 3 % ceny), może nie narażając się na dalsze negatywne konsekwencje przez długi czas nie dotrzymując terminu wykonania umowy (wyrok z dnia 28 grudnia 2007 sygn. akt AmC 98/07). Stąd też uznać należy, że porównywane postanowienia, w ten sam sposób niekorzystnie dla konsumenta kształtują uprawnienia przedsiębiorcy dotyczące zakresu jego odpowiedzialności z tytułu zwłoki w wykonaniu zobowiązania, a tym samym uprawdopodobnione jest, że zakwestionowane postanowienie jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru.

W odniesieniu do zamieszczonego we wzorcu „**Umowy deweloperskiej**” (§ 18) postanowienia oznaczonego w sentencji decyzji jako pkt (9) o treści: *Nabywcy w okresie do dnia * mogą ponadto odstąpić od umowy, bez podawania przyczyn, z zachowaniem formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, pod warunkiem zapłacenia Deweloperowi kwoty stanowiącej 5 % ceny brutto określonej w § 12 tego aktu i zwrotu kosztów poniesionych przez Spółkę przy zawarciu tej umowy deweloperskiej*, lub też w wersji: *Nabywcy w okresie do dnia * mogą ponadto odstąpić od umowy, bez podawania przyczyn, z zachowaniem formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, pod warunkiem zapłacenia Deweloperowi kwoty stanowiącej 10 % ceny brutto określonej w § 12 tego aktu i zwrotu kosztów poniesionych przez Spółkę przy zawarciu tej umowy deweloperskiej* to mogą być one tożsame z postanowieniem wpisanym do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone pod **nr 1393** na mocy wyroku SOKIK z dnia 5 grudnia 2006 r. sygn. akt XVII Amc 126/05 o treści: *„W przypadku wypowiedzenia przez Nabywcę umowy w trybie § 8 ust. 3, Nabywca zapłaci EDBUDowi odstępnę w wysokości 5% wartości umowy oraz pokryje koszty opisane w § 8 ust. 5. Nabywca wyraża zgodę na potrącenie w/w kosztów z środków podlegających zwrotowi”*.

W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienia zakwestionowane oraz postanowienie wpisane do rejestru wywierają taki sam negatywny skutek dla interesów konsumenta, ponieważ wyłącznie konsument obciążony jest obowiązkiem zapłaty określonej kwoty na wypadek rozwiązania lub odstąpienia od umowy. Wskazać bowiem należy, że postanowienie zakwestionowane przewiduje na wypadek rozwiązania umowy przez konsumenta obowiązek zapłaty przez niego „*kwoty stanowiącej 5 % ceny brutto określonej w § 12 tego aktu i zwrotu kosztów poniesionych przez Spółkę przy zawarciu tej umowy deweloperskiej*” lub też „*kwoty stanowiącej 10 % ceny brutto określonej w § 12 tego aktu i zwrotu kosztów poniesionych przez Spółkę przy zawarciu tej umowy deweloperskiej*”, gdy tymczasem taki sam obowiązek nie został

nałożony na przedsiębiorcę. W taki sam sposób kształtowane są prawa i obowiązki stron w postanowieniu wpisanym do Rejestru pod nr 1393r.

Postanowienia wpisane do Rejestru pod nr 1393 stanowi niedozwolone postanowienie umowne, o którym mowa w art. 385 (3) pkt 16 kc. Zgodnie z tym przepisem, niedozwolonym postanowieniem umownym, może być w szczególności postanowienie, które nakłada wyłącznie na konsumenta obowiązek zapłaty ustalonej sumy na wypadek rezygnacji z zawarcia lub wykonania umowy. Wskazać przy tym należy, że postanowienie to, kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami rażąco naruszając jego interesy. W uzasadnieniu wyroku SOKIK z dnia 5 grudnia 2006 r. sygn. akt XVII Amc 126/05 stanowiącego podstawę wpisania do Rejestru klauzuli nr 1393, Sąd wskazał, że „Postanowienia takie stawiają pozwanego, prowadzącego profesjonalną działalność, w niesłusznie uprzywilejowanej sytuacji, wykorzystując przy tym niską świadomość prawną konsumentów. W efekcie na pozwanym, w przypadku odstąpienia przez konsumenta od umowy, ciąży jedynie obowiązek zwrotu środków, które uprzednio wpłacił na jego rzecz konsument. Zakwestionowane postanowienie wzorca zobowiązuje również konsumentów do świadczeń na rzecz kontrahenta mimo, iż nie uzyskali oni żadnych z jego strony korzyści. W ten sposób całe ryzyko gospodarcze przerzucone zostaje na jedną, słabszą stronę umowy. Stąd wskazane postanowienie wypełnia dyspozycję art. 385³ pkt 16 k.c”.

Z uwagi zatem tożsamy skutek dla konsumenta postanowienia wzorca umownego i postanowienia wpisanego do Rejestru, przejawiający się w nieuzasadnionej dysproporcji, na niekorzyść konsumenta, praw i obowiązków stron umowy, uznać należy za uprawdopodobnione, że zakwestionowane postanowienie jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru.

W odniesieniu do zamieszczonego we wzorcu „**Umowy deweloperskiej**” (§ 23) postanowienia oznaczonego w sentencji decyzji jako pkt (10) o treści:

Strony postanawiają, że Deweloperowi przysługuje prawo wprowadzania zmian w projekcie budowlanym wielobranżowym obiekcie, wynikających z technicznych uwarunkowań realizacji inwestycji i wymagań sztuki budowlanej pod warunkiem, że nie wpłyną one na obniżenie standardu wykończenia lokalu mieszkalnego ;

oraz we wzorcu „**Umowy przedwstępnej sprzedaży miejsca parkingowego**” (§ 9) oznaczonego w sentencji Postanowienia jako pkt (13), o treści :

Strony zgodnie ustalają, że Inwestorowi przysługuje prawo wprowadzania zmian w projekcie budowlanym wielobranżowym obiekcie, wynikających z technicznych uwarunkowań realizacji inwestycji i wymagań sztuki budowlanej,

oraz we wzorcu „**Umowy deweloperskiej**” (§ 7) postanowienia oznaczonego w sentencji Postanowienia jako (4) , o treści:

Strony umawiają się, że powierzchnia przedmiotowego lokalu może się różnić od powierzchni określonej w par. 6 umowy, przy czym różnica ta zawierać się może w granicach +/- 1 m 2

to mogą one być tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone pod nr 234 na mocy wyroku SOKIK z dnia 10 października 2004 r. sygn. akt XVII Amc 47/03 o treści: *Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań* oraz pod nr 1470 na mocy wyroku SOKIK z dnia 20 maja 2008r. sygn. akt XVII Amc 107/07 o treści: *Activ Investment zastrzega*

sobie prawo dokonywania jednostronnych, a koniecznych zmian w dokumentacji projektowej Budynku oraz pod nr 2475 na mocy wyroku SOKIK z dnia 30 marca 2009r. sygn. akt XVII Amc 124/07 o treści: § 4 pkt 5 Przedwstępnej umowy sprzedaży Strony ustalają, że realizator uprawniony jest do dokonywania zmian w przedłożonym projekcie architektonicznym o ile okażą się one konieczne ze względu na realizację podmiotowej inwestycji, jeżeli wspomniane zmiany nie spowodują istotnego obniżenia standardu wykończenia inwestycji opisanego w § 2 pkt 3.

W uzasadnieniu w.w wyroków stanowiących podstawę do wpisania postanowień do rejestru SOKIK wskazał, że postanowienia te naruszają dobre obyczaje oraz rażąco naruszają interes konsumenta w zakresie skutków dla konsumenta w związku z wprowadzeniem zmian w wybudowanym lokalu w stosunku do projektu, z którym zapoznał się konsument. Każda taka zmiana może w istocie oznaczać zmianę warunków umowy, a w takim przypadku konsument powinien mieć możliwość odstąpienia od umowy w związku z okolicznościami nie leżącymi po stronie konsumenta bez ponoszenia dodatkowych kosztów.

Brak zagwarantowania konsumentowi takiego uprawnienia w umowie dokonany jest z jego pokrzywdzeniem oraz w wyniku wykorzystania silniejszej pozycji kontrahenta konsumenta.

W związku z powyższym, Prezes Urzędu uznał za uprawdopodobnione, że postanowienia wpisane do Rejestru są tożsame z postanowieniami stosowanymi przez przedsiębiorcę.

W związku ze wskazanym wyżej uprawdopodobnieniem tożsamości w.w postanowień z postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych zarzut stosowania przez Interbud – Lublin działań bezprawnych, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 uznać należy za uprawdopodobniony.

II. Prezes Urzędu zarzucił również Interbud- Lublin S.A. w Lublinie stosowanie działań bezprawnych, poprzez zamieszczenie we wzorcu „Umowy deweloperskiej” postanowienia oznaczonego w sentencji decyzji jako pkt (14) o treści:

§ 31: Odpowiedzialność Dewelopera z tytułu rękojmi nie obejmuje zdarzeń będących następstwem naturalnej pracy konstrukcji,
co może stanowić naruszenie art. 556 kc i 557 kc, a zatem praktykę z art. 24 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50 poz. 331 ze zm.).

W ocenie Prezesa Urzędu bezprawność w.w postanowienia wynika z naruszenia art. 556 kc i 557 kc, które to przepisy regulują instytucję rękojmi za wady fizyczne. Art. 556 § 1 kc stanowi, że sprzedawca jest odpowiedzialny wobec kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jego wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewniał kupujący, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niepełnym. Natomiast zgodnie z art. 557 kc sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy.

Zgodnie z art. 558 kc, w przypadkach umowy zawartej z konsumentem jest dopuszczalne ograniczenie lub wyłączenie tej odpowiedzialności jedynie w przypadkach określonych w przepisach szczególnych.

Przepisy powyższe regulują zatem zakres odpowiedzialności przedsiębiorcy wobec nabywcy lokali z tytułu rękojmi stanowiąc jako zasadę, że sprzedawca ponosi odpowiedzialność względem nabywcy za wady fizyczne rzeczy sprzedanej, które zmniejszają jej użyteczność lub wartość lub jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewniał kupujący. Przewidziane w art. 559 kc ustawowe ograniczenie tej odpowiedzialności, które dotyczy zwolnienia sprzedawcy z odpowiedzialności za te wady, które powstały po przejściu niebezpieczeństwa na kupującego, chyba, że wady wynikły z przyczyny tkwiącej już poprzednio w rzeczy sprzedanej nie może mieć zastosowania do przypadku ujawnionych wad lokalu będących następstwem „naturalnej pracy konstrukcji”. Brak jest przy tym przepisów szczególnych, które wyłączałyby lub ograniczały odpowiedzialność dewelopera wobec konsumenta za wady fizyczne lokalu. Zatem zakwestionowane postanowienie przewiduje ograniczenie zakresu odpowiedzialności odszkodowawczej przedsiębiorcy w przypadku wystąpienia przez konsumenta z roszczeniami z tytułu rękojmi za wady fizyczne lokalu w stosunku do ograniczeń ustawowych. Oznacza to, że zakwestionowane postanowienie bezprawnie ogranicza uprawnienia konsumenta z tytułu rękojmi rzeczy nabytej. Stąd, już samo zamieszczenie we wzorcu umownym w.w postanowienia jest działaniem bezprawnym, gdyż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów ma za zadanie również przeciwdziałać naruszeniom zbiorowych interesów konsumentów.

Uprawdopodobniono zatem bezprawny charakter działań Interbud – Lublin.

Ad 3)

Przepisy ustawy okik nie definiują pojęcia zbiorowego interesu konsumentów. Przepis art. 24 ust. 3 tej ustawy stanowi jedynie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów.

Ze zbiorowym interesem konsumentów mamy do czynienia wówczas, gdy działanie przedsiębiorcy dotyczy, bądź może dotyczyć nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zindywidualizować.

Prezes Urzędu podkreśla, że o tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy. W jednym z orzeczeń Sąd Najwyższy stwierdził, iż „(...) *nie jest zasadne uznawanie, że postępowanie z tytułu naruszenia ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów można wszcząć 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 liczbie potencjalnych konsumentów.*” (wyrok z dnia 12 września 2003 r., sygn. akt I CKN 504/01).

W przedmiotowej sprawie, Prezes Urzędu ma do czynienia z zagrożeniem naruszenia praw nieograniczonej i nieokreślonej liczby konsumentów, którzy zapoznali się, bądź mogli zapoznać się z dostępnymi wzorcami umowy i zawarli, bądź mogli zawrzeć lub też zawrą w przyszłości z Interbud – Lublin umowy zawierające niedozwolone postanowienie umowne. W tej sytuacji bezprawne zachowanie przedsiębiorcy nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których

sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz mamy do czynienia z naruszonymi uprawnieniami określonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej grupy kontrahentów Interbud - Lublin. Podejmując działania w niniejszej sprawie Prezes Urzędu obejmuje ochroną zbiorowy interes konsumentów, który już został narażony działaniami tego przedsiębiorcy, lub też interes potencjalny tj. który może być narażony w przyszłości wskutek zamieszczenia we wzorcach umownych niedozwolonych postanowień i podpisywania przez konsumentów umów w oparciu o te wzorce.

Stosowanie opisanych wyżej praktyk może zatem godzić w zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 oraz art. 24 ust 1 i ust 2 ustawy o ochronie (...).

W związku z powyższym Prezes Urzędu stwierdził, że trzecia przesłanka niezbędna do uprawdopodobnienia stosowania przez Interbud Lublin praktyki wskazanej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy okik została wykazana.

Interbud – Lublin podjął działania zmierzające do zapobieżenia stosowanym naruszeniom i złożył zobowiązanie do zmiany zakwestionowanych postanowień zawartych w stosowanych wzorcach umowy, poprzez zastąpienie ich postanowieniami w nowym brzmieniu w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się decyzji. Ponadto zobowiązał się do przekazania klientom, którzy nabyli mieszkania lub/i garaże w oparciu o wzorce zawierające zakwestionowane postanowienie pisemną informację o możliwości aneksowania zawartych umów, poprzez zastąpienie zakwestionowanych postanowień, postanowieniami zaakceptowanym przez Prezesa Urzędu.

Zaproponowany przez Interbud – Lublin termin na wykonanie zobowiązania to 1 miesiąc od daty uprawomocnienia się decyzji.

W ocenie Prezesa Urzędu, złożone przez Interbud – Lublin zobowiązanie jest zupełne, gdyż w równorzędny sposób zabezpiecza interesy prawne konsumentów, którzy zawarli umowy z tym przedsiębiorcą, jak i tych, którzy mogą zawrzeć tego typu umowy w przyszłości. Zmiana polegająca na wyeliminowaniu z wzorców zakwestionowanych postanowień i zastąpieniu ich postanowieniami o nowej treści, które Prezes Urzędu akceptuje, zmierza do zapobieżenia dalszemu stosowaniu naruszenia zaś w zakresie w jakim proponuje konsumentom podpisanie aneksów – również zmierza do wyeliminowania istniejących skutków naruszeń.

Prezes Urzędu uznał, iż wskazany przez Interbud – Lublin termin na wykonanie obowiązków wynikających ze złożonego zobowiązania jest wystarczający na ich zrealizowanie, a także pozwoli na szybkie wyeliminowanie skutków praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

W związku z tym Prezes Urzędu orzekł jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

Ad. II sentencji decyzji.

Stosownie do art. 28 ust. 3 ustawy okik, w decyzji, o której mowa w ust. 1 tego artykułu Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań. Wobec tego

Prezes Urzędu nałożył na Interbud – Lublin, obowiązek złożenia informacji o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania w terminie do 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, poprzez złożenie sprawozdania zawierającego:

- 1) informację do ilu osób wysłano aneksy z propozycją zmiany umowy oraz kserokopie dowodów nadania pism do konsumentów, którzy zawarli umowy w oparciu o wzorce umowy zawierające zakwestionowane postanowienie, z informacjami o możliwości aneksowania zawartych umów,
- 2) kopię sześciu losowo wybranych umów zawartych w oparciu o nowe wzorce umowne, o ile takie umowy zostaną zawarte.

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

**W imieniu Prezesa Urzędu
Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury UOKIK w Lublinie
Ewa Wiszniowska**

Pouczenie

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 odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwóch tygodni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Lublinie.

**Otrzymuje:
Interbud Lublin S.A.
Ul. Turystyczna 36
20-207 Lublin**