



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

ul. Piotrkowska 120
90-006 Łódź
tel. (42) 636 36 89, fax (42) 636 07 12
e'mail: lodz@uokik.gov.pl

RŁO- 61- 29(14)/13/AB

Łódź, dnia 30 kwietnia 2014 r.

DECYZJA Nr RŁO 6/2014

- I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 5 i 6 tej ustawy po przeprowadzeniu postępowania w sprawie podejrzenia stosowania przez Przedsiębiorstwo Inżynieryjno-Budowlane „ZETPRI-REMBUD” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

po uprawdopodobnieniu stosowania przez Przedsiębiorstwo Inżynieryjno-Budowlane „ZETPRI-REMBUD” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi:

- 1) praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 powołanej na wstępie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu w umowach deweloperskich zawieranych w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: „*Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, w następujących przypadkach: (...) c) Spółka, pomimo pisemnego żądania Nabywcy, nie doręczyła Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami (...)*”, które ogranicza konsumentom prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej przewidziane w art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377);
- 2) praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 powołanej na wstępie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu w umowach deweloperskich zawieranych w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: „*Spółka ma prawo odstąpić od umowy, w terminie 30 dni od zaistnienia jednego z następujących przypadków: (...) c) nieuzasadnionej odmowy odbioru Lokalu, po uprzednim wyznaczeniu Nabywcy dodatkowego 14 dniowego terminu do dokonania odbioru Lokalu*”, które rozszerza Przedsiębiorstwu Inżynieryjno-Budowlanemu „ZETPRI-REMBUD” Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi prawo do odstąpienia od umowy, o którym mowa w art. 29 ust. 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw

nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011 r. Nr 232, poz. 1377);

- 3) praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 powołanej na wstępie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu postanowienia wzorców umów, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 101), poprzez zamieszczenie we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: *„Koszty zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia własności Lokalu na Nabywcę, koszty wpisów do księgi wieczystej oraz wszelkie inne koszty i opłaty związane z ustanowieniem odrębnej własności Lokalu i przeniesieniem własności Lokalu na Nabywcę ponosi Nabywca.”*

i przyjęciu zobowiązania Przedsiębiorstwa Inżynieryjno-Budowlanego „ZETPRI-REMBUD” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi, **do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom** poprzez:

- dokonanie, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: *„Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, w następujących przypadkach: (...) c) Spółka, pomimo pisemnego żądania Nabywcy, nie doręczyła Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami (...)”* w ten sposób, że z treści postanowienia zostanie usunięte sformułowanie: *„pomimo pisemnego żądania”*;
- dokonanie, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: *„Spółka ma prawo odstąpić od umowy, w terminie 30 dni od zaistnienia jednego z następujących przypadków: (...) c) nieuzasadnionej odmowy odbioru Lokalu, po uprzednim wyznaczeniu Nabywcy dodatkowego 14 dniowego terminu do dokonania odbioru Lokalu”* w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: *„Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo do lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba, że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej”*;
- dokonanie, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: *„Koszty zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia własności Lokalu na Nabywcę, koszty wpisów do księgi wieczystej oraz wszelkie inne koszty i opłaty związane z ustanowieniem odrębnej własności Lokalu i przeniesieniem własności Lokalu na Nabywcę ponosi Nabywca.”* w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: *„Koszty zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności na nabywcę, za wyjątkiem kosztów wypisu aktu notarialnego dla Dewelopera, koszty wpisów do księgi wieczystej oraz wszelkie inne koszty i opłaty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu i przeniesieniem własności lokalu na nabywcę ponosi Nabywca”*;

- zmianę, w terminie do 30 czerwca 2014 r., obowiązujących w obrocie umów zawartych w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” zawierających postanowienie o treści: „*Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, w następujących przypadkach: (...) c) Spółka, pomimo pisemnego żądania Nabywcy, nie doręczyła Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami (...)*” w ten sposób, że z treści postanowienia zostanie usunięte sformułowanie: „pomimo pisemnego żądania”;
- zmianę, w terminie do 30 czerwca 2014 r., obowiązujących w obrocie umów zawartych w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” zawierających postanowienie o treści: „*Spółka ma prawo odstąpić od umowy, w terminie 30 dni od zaistnienia jednego z następujących przypadków: (...) c) nieuzasadnionej odmowy odbioru Lokalu, po uprzednim wyznaczeniu Nabywcy dodatkowego 14 dniowego terminu do dokonania odbioru Lokalu*” w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: „Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo do lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba, że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej”;
- zmianę, w terminie do 30 czerwca 2014 r., obowiązujących w obrocie umów zawartych w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” zawierających postanowienie o treści: „*Koszty zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia własności Lokalu na Nabywcę, koszty wpisów do księgi wieczystej oraz wszelkie inne koszty i opłaty związane z ustanowieniem odrębnej własności Lokalu i przeniesieniem własności Lokalu na Nabywcę ponosi Nabywca.*” w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: „Koszty zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności na nabywcę, za wyjątkiem kosztów wypisu aktu notarialnego dla Dewelopera, koszty wpisów do księgi wieczystej oraz wszelkie inne koszty i opłaty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu i przeniesieniem własności lokalu na nabywcę ponosi Nabywca”;

nakłada się na Przedsiębiorstwo Inżynieryjno-Budowlane „ZETPRI-REMBUD” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi, **obowiązek wykonania przyjętego zobowiązania poprzez:**

- wprowadzenie zmian w wyżej określonym zakresie we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” zgodnie z przyjętym zobowiązaniem **w terminie 30 dni (trzydziestu dni) od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji,**
- wystąpienie wobec wszystkich konsumentów, z którymi zostały zawarte umowy w oparciu o wzorzec zawierający kwestionowane postanowienia, z propozycją zmiany tych umów uwzględniającą złożone zobowiązanie **w terminie do dnia 30 czerwca 2014 r.**

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust.5 i 6 tej ustawy

– **działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:**

nakłada się na Przedsiębiorstwo Inżynieryjno-Budowlane „ZETPRI-REMBUD” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi, **obowiązek złożenia informacji**

o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania w terminie do dnia 15 lipca 2014 r., zawierającej:

- nowy wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska”, uwzględniający zmiany wynikające ze złożonego zobowiązania,
- kopie pierwszej i dwóch kolejnych umów zawartych w oparciu o nowy wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska”, o ile takie umowy zostaną zawarte,
- wzór, skierowanych do konsumentów, propozycji zmiany umów zawartych w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” zawierających kwestionowane postanowienia w sposób uwzględniający złożone zobowiązanie,
- dane o liczbie konsumentów, którym doręczono propozycję zmiany umów zawartych w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” zawierających kwestionowane postanowienia w sposób uwzględniający złożone zobowiązanie,
- dane o liczbie konsumentów, którym nie doręczono propozycji zmiany umów zawartych w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” zawierających kwestionowane postanowienia w sposób uwzględniający złożone zobowiązanie wraz z pisemnymi wyjaśnieniami ewentualnych przyczyn niedoręczenia.

Uzasadnienie

W toku postępowania wyjaśniającego (syg. akt RŁO-405-16/13) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – zwany dalej: „Prezesem Urzędu” – ustalił, że Przedsiębiorstwo Inżynieryjno-Budowlane „ZETPRI-REMBUD” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi – zwane dalej: „Spółką”, uzyskując ostateczną decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi o pozwoleniu na użytkowanie z dnia 12 maja 2012 r. zakończyła realizację inwestycji mieszkaniowej w Łodzi przy ulicy Wiklinowej oraz jest w trakcie przedsięwzięcia deweloperskiego zlokalizowanego w Łodzi przy ulicy Wierzbowej. Zarówno do inwestycji ukończonej, jak i tej będącej w toku Spółka stosuje wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” – zwany dalej również: „wzorcem umowy”.

Analiza przekazanego wzorca umowy wykazała, iż zawiera on postanowienie, które może zostać uznane za tożsame z postanowieniem wpisanym do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone – zwanego dalej: „Rejestrem” – o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 101) – zwanej dalej: „k.p.c.”. Ponadto, analiza wykazała, że wzorzec umowy zawiera postanowienia, których treść stoi w sprzeczności z przepisami ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) – zwanej dalej: „ustawą o ochronie praw nabywcy”. W związku z powyższym Prezes Urzędu uznał, iż istnieją podstawy do postawienia Spółce zarzutu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 oraz 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 zm.) - zwanej dalej: „ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów”.

W dniu 25 listopada 2013 r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu, Postanowieniem Nr 1/61-29/13 (dowód: karty Nr 1-2), postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2

ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów polegających na stosowaniu postanowień sprzecznych z art. 29 ust. 1 pkt 3 i art. 29 ust. 5 ustawy o ochronie praw nabywcy oraz art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów polegających na stosowaniu postanowienia wzorca umowy, które zostało wpisane do Rejestru, o czym zawiadomił Spółkę (dowód: karta Nr 3).

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania Spółka w piśmie z dnia 5 grudnia 2013 r. (dowód: karta Nr 112) złożyła zobowiązanie do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom wskazanym przez Prezesa Urzędu poprzez następującą zmianę kwestionowanych postanowień:

- z postanowienia o treści: *„Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, w następujących przypadkach: (...) c) Spółka, pomimo pisemnego żądania Nabywcy, nie doręczyła Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami (...)”* zostanie usunięty zwrot *„pomimo pisemnego żądania”*,
- postanowienie o treści: *„Spółka ma prawo odstąpić od umowy, w terminie 30 dni od zaistnienia jednego z następujących przypadków: (...) c) nieuzasadnionej odmowy odbioru Lokalu, po uprzednim wyznaczeniu Nabywcy dodatkowego 14 dniowego terminu do dokonania odbioru Lokalu”* otrzyma brzmienie: *„Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo do lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba, że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej”*,
- postanowienie o treści: *„Koszty zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia własności Lokalu na Nabywcę, koszty wpisów do księgi wieczystej oraz wszelkie inne koszty i opłaty związane z ustanowieniem odrębnej własności Lokalu i przeniesieniem własności Lokalu na Nabywcę ponosi Nabywca.”* zostanie usunięte.

W piśmie z dnia 10 grudnia 2013 r. Spółka zmodyfikowała złożone zobowiązanie w zakresie postanowienia o treści: *„Koszty zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia własności Lokalu na Nabywcę, koszty wpisów do księgi wieczystej oraz wszelkie inne koszty i opłaty związane z ustanowieniem odrębnej własności Lokalu i przeniesieniem własności Lokalu na Nabywcę ponosi Nabywca.”*, któremu Spółka zobowiązała się nadać następujące brzmienie: *„Koszty zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności na nabywcę, za wyjątkiem kosztów wypisu aktu notarialnego dla Dewelopera, koszty wpisów do księgi wieczystej oraz wszelkie inne opłaty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu i przeniesieniem własności lokalu na nabywcę ponosi Nabywca”* (dowód: karta Nr 113).

W piśmie z dnia 30 grudnia 2013 r. (dowód: karta Nr 114) Spółka wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji na podstawie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, składając zobowiązanie do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom wskazanym przez Prezesa Urzędu poprzez:

- dokonanie zmiany we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: *„Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, w następujących przypadkach: (...) c) Spółka, pomimo pisemnego żądania Nabywcy, nie doręczyła Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami (...)”* w ten sposób, że z treści postanowienia zostanie usunięte sformułowanie: *„pomimo pisemnego żądania”*;

- dokonanie zmiany we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: „*Spółka ma prawo odstąpić od umowy, w terminie 30 dni od zaistnienia jednego z następujących przypadków: (...) c) nieuzasadnionej odmowy odbioru Lokalu, po uprzednim wyznaczeniu Nabywcy dodatkowego 14 dniowego terminu do dokonania odbioru Lokalu*” w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: „Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo do lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba, że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej”;
- dokonanie zmiany we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: „*Koszty zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia własności Lokalu na Nabywcę, koszty wpisów do księgi wieczystej oraz wszelkie inne koszty i opłaty związane z ustanowieniem odrębnej własności Lokalu i przeniesieniem własności Lokalu na Nabywcę ponosi Nabywca.*” w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: „Koszty zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności na nabywcę, za wyjątkiem kosztów wypisu aktu notarialnego dla Dewelopera, koszty wpisów do księgi wieczystej oraz wszelkie inne koszty i opłaty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu i przeniesieniem własności lokalu na nabywcę ponosi Nabywca”.

W piśmie z dnia 3 lutego 2014 r. (dowód: karta Nr 116- 117) Spółka uzupełniła złożony wniosek o wydanie decyzji na podstawie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, składając również zobowiązanie do wyeliminowania trwających skutków naruszenia poprzez zmianę obowiązujących w obrocie umów zawartych w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” zawierających kwestionowane postanowienia w sposób uwzględniający złożone zobowiązanie.

Pismem z dnia 12 marca 2014 r. Prezes Urzędu zawiadomił Spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w przedmiotowym postępowaniu oraz o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy (dowód: karta Nr 119).

Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

Spółka jest przedsiębiorcą wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 000111223 (dowód: karta Nr 11). Przedmiotem działalności Spółki są m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości.

Spółka, uzyskując ostateczną decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi o pozwoleniu na użytkowanie z dnia 12 maja 2012 r. zakończyła realizację inwestycji mieszkaniowej w Łodzi przy ulicy Wiklinowej oraz jest w trakcie przedsięwzięcia deweloperskiego zlokalizowanego w Łodzi przy ulicy Wierzbowej (dowód: karta Nr 69). Zarówno do inwestycji ukończonej, jak i tej będącej w toku Spółka stosuje wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” (dowód: karty Nr 10, 69).

We wzorcu umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” w § 11 ust. 4 pkt c) Spółka zamieściła postanowienie o treści: „*Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy, w terminie 30 dni*

od dnia jej zwarcia, w następujących przypadkach: (...) c) Spółka, pomimo pisemnego żądania Nabywcy, nie doręczyła Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami (...)” (dowód: karty Nr 20, 92).

Art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie praw nabywcy wskazuje, że nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami.

We wzorcu umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” w § 12 ust. 1 pkt c) Spółka zamieściła postanowienie o treści: „Spółka ma prawo odstąpić od umowy, w terminie 30 dni od zaistnienia jednego z następujących przypadków: (...) c) nieuzasadnionej odmowy odbioru Lokalu, po uprzednim wyznaczeniu Nabywcy dodatkowego 14 dniowego terminu do dokonania odbioru Lokalu” (dowód: karty Nr 20 verte, 92).

Art. 29 ust. 5 ustawy o ochronie praw nabywcy wskazuje, że deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego (...), pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

We wzorcu umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” w § 10 ust. 4 Spółka zamieściła postanowienie o treści: „Koszty zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia własności Lokalu na Nabywcę, koszty wpisów do księgi wieczystej oraz wszelkie inne koszty i opłaty związane z ustanowieniem odrębnej własności Lokalu i przeniesieniem własności Lokalu na Nabywcę ponosi Nabywca.” (dowód: karty Nr 19 verte, 91).

Do Rejestru w dniu 6 lipca 2012 r. pod numerem 3365 zostało wpisane postanowienie o treści: „Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.)”, uznane za niedozwolone przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 20 października 2011 r., sygn. akt XVII AmC 1333/10.

Spółka zobowiązała się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom zbiorowych interesów konsumentów poprzez:

- dokonanie, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: „Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy, w terminie 30 dni od dnia jej zwarcia, w następujących przypadkach: (...) c) Spółka, pomimo pisemnego żądania Nabywcy, nie doręczyła Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami (...)” w ten sposób, że z treści postanowienia zostanie usunięte sformułowanie: „pomimo pisemnego żądania”;
- dokonanie, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: „Spółka ma prawo odstąpić od umowy, w terminie 30 dni od zaistnienia jednego z następujących przypadków: (...) c) nieuzasadnionej odmowy odbioru Lokalu, po uprzednim wyznaczeniu Nabywcy dodatkowego 14 dniowego terminu do dokonania odbioru Lokalu” w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: „Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo do lokalu,

pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba, że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej”;

- dokonanie, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zmiany we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: *„Koszty zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia własności Lokalu na Nabywcę, koszty wpisów do księgi wieczystej oraz wszelkie inne koszty i opłaty związane z ustanowieniem odrębnej własności Lokalu i przeniesieniem własności Lokalu na Nabywcę ponosi Nabywca.”* w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: *„Koszty zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności na nabywcę, za wyjątkiem kosztów wypisu aktu notarialnego dla Dewelopera, koszty wpisów do księgi wieczystej oraz wszelkie inne koszty i opłaty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu i przeniesieniem własności lokalu na nabywcę ponosi Nabywca”*;
- zmianę, w terminie do 30 czerwca 2014 r., obowiązujących w obrocie umów zawartych w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” zawierających postanowienie o treści: *„Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, w następujących przypadkach: (...) c) Spółka, pomimo pisemnego żądania Nabywcy, nie doręczyła Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami (...)”* w ten sposób, że z treści postanowienia zostanie usunięte sformułowanie: *„pomimo pisemnego żądania”*;
- zmianę, w terminie do 30 czerwca 2014 r., obowiązujących w obrocie umów zawartych w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” zawierających postanowienie o treści: *„Spółka ma prawo odstąpić od umowy, w terminie 30 dni od zaistnienia jednego z następujących przypadków: (...) c) nieuzasadnionej odmowy odbioru Lokalu, po uprzednim wyznaczeniu Nabywcy dodatkowego 14 dniowego terminu do dokonania odbioru Lokalu”* w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: *„Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo do lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba, że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej”*;
- zmianę, w terminie do 30 czerwca 2014 r., obowiązujących w obrocie umów zawartych w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” zawierających postanowienie o treści: *„Koszty zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia własności Lokalu na Nabywcę, koszty wpisów do księgi wieczystej oraz wszelkie inne koszty i opłaty związane z ustanowieniem odrębnej własności Lokalu i przeniesieniem własności Lokalu na Nabywcę ponosi Nabywca.”* w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: *„Koszty zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności na nabywcę, za wyjątkiem kosztów wypisu aktu notarialnego dla Dewelopera, koszty wpisów do księgi wieczystej oraz wszelkie inne koszty i opłaty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu i przeniesieniem własności lokalu na nabywcę ponosi Nabywca”* (dowód: karty Nr 114 i 116).

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Podstawą do rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony

został interes publicznoprawny. Stwierdzenie, że to nastąpiło pozwala na realizację celu tej ustawy, wskazanego w art. 1 ust. 1, którym jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Warunkiem koniecznym do uruchomienia procedur i zastosowania instrumentów określonych w ustawie jest zatem, aby działania przedsiębiorców – którym zarzucono naruszenie jej przepisów – stanowiły potencjalne zagrożenie interesu publicznego, nie zaś interesu jednostki lub grupy. Ustawa, w odniesieniu do przedsiębiorców chroni wobec tego konkurencję, a w odniesieniu do konsumentów ich interesy, jako zjawiska o charakterze instytucjonalnym.

Zdaniem Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Spółki. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów. Innymi słowy, naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa Urzędu działań przewidzianych w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów.

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 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.

Przytoczony powyżej przepis jako przesłanki warunkujące możliwość wydania decyzji wskazuje: uprawdopodobnienie, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz 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 zaistniały wskazane warunki w odniesieniu do działania i zobowiązania Spółki, a ponadto, czy w przypadku ich wystąpienia uzasadnione jest przyjęcie zobowiązania strony postępowania i wydanie przez Prezesa Urzędu decyzji w oparciu o ww. przepis.

Ad I. sentencji niniejszej decyzji

W przedmiotowym postępowaniu Prezes Urzędu postawił zarzut stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały 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 zarzut stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegających na stosowaniu postanowienia sprzecznego z art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie praw nabywcy oraz postanowienia sprzecznego z art. 29 ust. 5 tej ustawy.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów 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, w szczególności:

- stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru,
- naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji,
- nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji.

Dla uprawdopodobnienia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów konieczne jest każdorazowo uprawdopodobnienie kumulatywnego spełnienia trzech przesłanek:

- 1) kwestionowane działanie jest działaniem przedsiębiorcy,
- 2) działanie to jest bezprawne,
- 3) działanie przedsiębiorcy godzi w zbiorowy interes konsumentów.

Ad 1)

Stosownie do art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, 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 z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 672) – zwanej dalej: „ustawą 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. Ponadto, 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.

Spółka jest osobą prawną – spółką prawa handlowego i jest wpisana do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym. Prowadzi działalność gospodarczą polegającą między innymi na robotach budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz działalność związaną z obsługą rynku nieruchomości. Posiada zatem status przedsiębiorcy w świetle przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jako osoba prawna prowadząca w sposób zorganizowany i ciągły w celach zarobkowych działalność usługową.

W związku z powyższym **Prezes Urzędu stwierdził, że pierwsza przesłanka** niezbędna do uprawdopodobnienia stosowania przez Spółkę praktyki wskazanej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 oraz w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **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 o ochronie konkurencji i konsumentów obejmuje normy prawa powszechnie obowiązującego, a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów. Same przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów 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 o ochronie konkurencji i konsumentów, 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.

Jak już wyżej wskazał Prezes Urzędu bezprawność to sprzeczność zachowania z przepisami prawa oraz z zasadami współżycia społecznego. Chodzi wobec tego o sprzeczność z szeroko rozumianym porządkiem prawnym, jako całością. Pojęcie porządek prawny obejmuje nakazy i zakazy wynikające z normy prawnej a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów.

Ustawodawca w art. 29 ust. 1 ustawy o ochronie praw nabywcy wymienia katalog przypadków, w których prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej przysługuje nabywcy. Zgodnie z tym przepisem nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 tej ustawy;
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2;
- 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami;
- 4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej;
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy;
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1, w terminie określonym w umowie deweloperskiej.

Ponieważ umowa deweloperska jest umową dwustronnie zobowiązującą o charakterze wzajemnym, ustawodawca w art. 29 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw nabywcy określił przypadki, w których to deweloperowi przysługuje prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Z prawa tego deweloper może skorzystać w przypadku:

- 1) niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej (art. 29 ust. 4 ustawy o ochronie praw nabywcy);
- 2) niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo, o którym mowa w art. 1, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej (art. 29 ust. 5 ustawy o ochronie praw nabywcy).

Bezprawność postanowienia wskazanego w pkt I. 1) sentencji niniejszej decyzji.

Spółka w § 11 wzorca umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” określiła katalog przypadków, w których nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej oraz określiła przesłanki skorzystania z tego uprawnienia. W ust. 4 pkt c) § 11 Spółka wskazała, że nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia w przypadku gdy Spółka, pomimo pisemnego żądania nabywcy, nie doręczyła mu prospektu informacyjnego wraz z załącznikami. Tym samym, Spółka jako warunek konieczny do skorzystania przez nabywcę z prawa do odstąpienia wskazała uprzednie pisemne żądanie nabywcy doręczenia mu prospektu informacyjnego.

Ustawodawca w przepisach ustawy o ochronie praw nabywcy określił precyzyjnie w jakich przypadkach i przy spełnieniu jakich przesłanek konsument od umowy deweloperskiej może odstąpić, a każda dokonana przez dewelopera modyfikacja uprawnień bądź obowiązków nabywcy, w sposób mniej korzystny, niż regulacja ustawowa jest działaniem bezprawnym.

W art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie praw nabywcy ustawodawca wskazał, że nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, zaś w art. 18 ust. 1 wskazał, że na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej deweloper jest obowiązany do doręczenia jej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami. Ustawodawca nie wprowadził wymogu zastosowania pisemnej formy żądania. Wprowadzenie przez Spółkę pisemnej formy jest nadmiernie uciążliwe dla konsumenta, tym bardziej, że forma ustna jest stosowana nawet przy dokonywaniu większości czynności prawnych, w szczególności umów powszechnie zawieranych w drobnych bieżących sprawach życia codziennego. W związku z tym należy uznać, że wymóg zastrzeżenia formy pisemnej dla czynności, która dopiero może poprzedzać zawarcie umowy jest dla konsumenta wymogiem spełnienia nadmiernie uciążliwej formalności, a uzależnienie od zachowania tej formy możliwości odstąpienia od umowy deweloperskiej, pogarsza sytuację konsumenta w stosunku do przyznanego nabywcy w art. 29 ust. 1 pkt 3 prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Tym samym stosowanie przez Spółkę postanowienia o treści: „*Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, w następujących przypadkach: (...) c) Spółka, pomimo pisemnego żądania Nabywcy, nie doręczyła Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami (...)*” jest działaniem bezprawnym.

Bezprawność postanowienia wskazanego w pkt I.2) sentencji niniejszej decyzji.

Ze względu na fakt, że umowa deweloperska ma charakter czynności prawnej dwustronnie zobowiązującej to zarówno deweloper, jak i nabywca są zobowiązani do spełnienia określonych świadczeń. Dla nabywcy z umowy deweloperskiej wynikają trzy podstawowe

obowiązki: zapłata określonej sumy pieniężnej, współdziałanie z deweloperem przy akcie wydania – odbioru lokalu, zawarcie z deweloperem umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu. Zwłoka po stronie nabywcy w wykonaniu któregokolwiek z wyżej wymienionych, ciężących na nim obowiązków, skutkuje nabyciem przez dewelopera prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej.

Spółka w § 12 wzorca umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” określiła katalog, w których deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej oraz określiła przesłanki skorzystania z tego uprawnienia. W ust. 1 pkt c) § 12 Spółka wskazała, że może odstąpić od umowy od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia w przypadku nieuzasadnionej odmowy odbioru lokalu, po uprzednim wyznaczeniu nabywcy dodatkowego 14 dniowego terminu do dokonania odbioru lokalu. Tym samym Spółka rozszerza przyznane mu przez ustawodawcę prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej związane z uchylaniem się przez nabywcę ciężącego na nim obowiązku współdziałania z deweloperem przy akcie wydania – odbioru lokalu.

Ustawodawca w przepisach ustawy o ochronie praw nabywcy określił precyzyjnie w jakich przypadkach i przy spełnieniu jakich przesłanek deweloper od umowy deweloperskiej może odstąpić. Deweloperowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy tylko i wyłącznie w przypadkach i w zakresie przewidzianym przepisami ustawy deweloperskiej. Każda modyfikacja przesłanek, zasad i trybu odstąpienia od umowy przez dewelopera, dokonana z niekorzyścią dla nabywcy jest działaniem bezprawnym.

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

Zgodnie z brzmieniem tego przepisu uprawnienie dewelopera do odstąpienia od umowy ogranicza się jedynie do przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu. Deweloper nie ma takiego uprawnienia, gdy nabywca stawia się do odbioru, lecz bez uzasadnionej przyczyny oświadcza, że odmawia jego przyjęcia. Tym samym Spółka rozszerza przyznane jej w art. 29 ust. 5 ustawy o ochronie praw nabywcy prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej związane z uchylaniem się przez nabywcę ciężącego na nim obowiązku współdziałania z deweloperem przy odbiorze lokalu, a taka modyfikacja jest działaniem bezprawnym.

Bezprawność postanowienia wskazanego w pkt I.3) sentencji niniejszej decyzji.

Postanowienie zawarte w § 10 ust. 4 wzorca umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” o treści: *„Koszty zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia własności Lokalu na Nabywcę, koszty wpisów do księgi wieczystej oraz wszelkie inne koszty i opłaty związane z ustanowieniem odrębnej własności Lokalu i przeniesieniem własności Lokalu na Nabywcę ponosi Nabywca.”* jest tożsame co do celu i skutku z postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru w dniu 6 lipca 2012 r. pod numerem 3365 o treści: *„Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądową, podatki itp.)”*

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumentów postanowienie, które w sposób niejasny kształtuje koszty, które ma ponieść konsument w związku z zawarciem umowy. Dobry obyczaj wymaga, aby każda ze stron ponosiła tylko i wyłącznie koszty umowy zwyczajowo przyjęte lub wynikające z treści obowiązujących przepisów.

Zarówno postanowienie stosowane przez Spółkę, jak i postanowienie wpisane do Rejestru pod numerem 3365 narażają konsumenta na koszty, którymi nie powinien być obciążony, tj. koszty wypisu aktu notarialnego dla dewelopera. Przerzucanie kosztów jednej strony – dewelopera na stronę drugą – konsumenta jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumentów.

Mając na uwadze powyższe **Prezes Urzędu stwierdził, że druga przesłanka niezbędna do uprawdopodobnienia stosowania przez Spółkę praktyk wskazanych w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 oraz w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów została spełniona.**

Ad 3)

Przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów 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 SN z dnia 12 września 2003 r., sygn. akt I CKN 504/01).

W przedmiotowej sprawie Prezes Urzędu ma do czynienia z naruszeniem praw nieograniczonej i nieokreślonej liczby konsumentów, którzy zapoznali się, bądź mogli zapoznać się z dostępnymi wzorcami umowy i zawarli, bądź mogli zawrzeć ze Spółką umowy zawierające kwestionowane postanowienia. W tej sytuacji bezprawne zachowanie Spółki 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 Spółki.

Stosowanie opisanych wyżej praktyk może godzić zatem w zbiorowe interesy konsumentów.

W związku z powyższym **Prezes Urzędu stwierdził, że trzecia przesłanka niezbędna do uprawdopodobnienia stosowania przez Spółkę praktyk wskazanych w art. 24 ust.1 i 2 oraz w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów została spełniona.**

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, 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. Ponadto, stosownie do art. 28 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, przyjmując zobowiązanie Prezes Urzędu może określić termin wykonania zobowiązań.

Jak Prezes Urzędu wykazał w niniejszej decyzji, okoliczności sprawy uprawdopodobniły, że Spółka stosuje praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, polegające na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostało wpisane do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., stosuje postanowienie sprzeczne z art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie praw nabywcy oraz postanowienie sprzeczne z art. 29 ust. 5 tej ustawy.

W ocenie Prezesa Urzędu, podjęte przez Spółkę zobowiązanie do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom wskazanym przez Prezesa Urzędu poprzez:

- dokonanie zmiany we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: *„Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, w następujących przypadkach: (...) c) Spółka, pomimo pisemnego żądania Nabywcy, nie doręczyła Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami (...)”* w ten sposób, że z treści postanowienia zostanie usunięte sformułowanie: *„pomimo pisemnego żądania”*;
- dokonanie zmiany we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: *„Spółka ma prawo odstąpić od umowy, w terminie 30 dni od zaistnienia jednego z następujących przypadków: (...) c) nieuzasadnionej odmowy odbioru Lokalu, po uprzednim wyznaczeniu Nabywcy dodatkowego 14 dniowego terminu do dokonania odbioru Lokalu”* w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: *„Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo do lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba, że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej”*;
- dokonanie zmiany we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” postanowienia o treści: *„Koszty zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia własności Lokalu na Nabywcę, koszty wpisów do księgi wieczystej oraz wszelkie inne koszty i opłaty związane z ustanowieniem odrębnej własności Lokalu i przeniesieniem własności Lokalu na Nabywcę ponosi Nabywca.”* w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: *„Koszty zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności na nabywcę, za wyjątkiem kosztów wypisu aktu notarialnego dla Dewelopera, koszty wpisów do księgi wieczystej oraz wszelkie inne koszty i opłaty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu i przeniesieniem własności lokalu na nabywcę ponosi Nabywca”*;
- zmianę, w terminie do 30 czerwca 2014 r., obowiązujących w obrocie umów zawartych w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” zawierających postanowienie o treści: *„Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, w następujących przypadkach: (...) c) Spółka, pomimo pisemnego żądania Nabywcy, nie*

doręczyła Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami (...)” w ten sposób, że z treści postanowienia zostanie usunięte sformułowanie: „pomimo pisemnego żądania”;

- zmianę obowiązujących w obrocie umów zawartych w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” zawierających postanowienie o treści: „*Spółka ma prawo odstąpić od umowy, w terminie 30 dni od zaistnienia jednego z następujących przypadków: (...) c) nieuzasadnionej odmowy odbioru Lokalu, po uprzednim wyznaczeniu Nabywcy dodatkowego 14 dniowego terminu do dokonania odbioru Lokalu*” w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: „Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo do lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba, że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej”;
- zmianę obowiązujących w obrocie umów zawartych w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” zawierających postanowienie o treści: „*Koszty zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia własności Lokalu na Nabywcę, koszty wpisów do księgi wieczystej oraz wszelkie inne koszty i opłaty związane z ustanowieniem odrębnej własności Lokalu i przeniesieniem własności Lokalu na Nabywcę ponosi Nabywca.*” w ten sposób, że otrzyma ono brzmienie: „Koszty zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności na nabywcę, za wyjątkiem kosztów wypisu aktu notarialnego dla Dewelopera, koszty wpisów do księgi wieczystej oraz wszelkie inne koszty i opłaty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu i przeniesieniem własności lokalu na nabywcę ponosi Nabywca”;

uwzględniają przepis art. 24 ust. 1 i 2 oraz art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, eliminując z wzorców umowy bezprawne postanowienia.

Jednocześnie, wobec okoliczności, że Spółka zobowiązała się do wystąpienia wobec wszystkich konsumentów, z którymi zostały zawarte umowy w oparciu o wzorzec zawierający kwestionowane postanowienia, z propozycją zmiany tych umów uwzględniającą złożone zobowiązanie, Prezes Urzędu uznał złożone zobowiązanie za zupełne, gdyż takie zachowanie w równorzędny sposób zabezpiecza interesy prawne konsumentów, którzy zawarli umowy ze Spółką i którzy mogą zawrzeć tego typu umowy w przyszłości.

Prezes Urzędu uznał, iż terminy na wykonanie obowiązków wynikających ze złożonego zobowiązania są wystarczające na ich zrealizowanie, a także pozwolą na szybkie wyeliminowanie zarówno praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, jak i ich skutków.

Wobec spełnienia przesłanek wydania decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, **Prezes Urzędu orzekł jak w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.**

Ad II sentencji niniejszej decyzji

Zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji nakładającej na przedsiębiorcę obowiązek wykonania zobowiązania, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę również obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu

realizacji zobowiązań. Wobec tego Prezes Urzędu nałożył na Spółkę obowiązek złożenia w terminie do dnia 15 lipca 2014 r., informacji o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania, zawierającej:

- nowy wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska”, uwzględniający zmiany wynikające ze złożonego zobowiązania,
- kopie pierwszej i dwóch kolejnych umów zawartych w oparciu o nowy wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska”, o ile takie umowy zostaną zawarte,
- wzór, skierowanych do konsumentów, propozycji zmiany umów zawartych w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” zawierających kwestionowane postanowienia w sposób uwzględniający złożone zobowiązanie,
- dane o liczbie konsumentów, którym doręczono propozycję zmiany umów zawartych w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” zawierających kwestionowane postanowienia w sposób uwzględniający złożone zobowiązanie,
- dane o liczbie konsumentów, którym nie doręczono propozycji zmiany umów zawartych w oparciu o wzorzec umowy pod nazwą „Umowa deweloperska” zawierających kwestionowane postanowienia w sposób uwzględniający złożone zobowiązanie wraz z pisemnymi wyjaśnieniami ewentualnych przyczyn niedoręczenia.

Prezes Urzędu uznał, że tak określony termin jest wystarczający dla Spółki do przygotowania i przekazania Prezesowi Urzędu dowodów wykonania złożonego przez Spółkę zobowiązania.

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

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) w związku z art. 479²⁸ § 1 i 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 101), od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Łodzi.

*Z upoważnienia
Prezesa
Urzędu Ochrony
Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury*

Barbara Romańczak-Graca

Otrzymuje:

Przedsiębiorstwo Inżynierijno-Budowlane „ZETPRI-REMBUD” Sp. z o.o.

ul. Wrześnieńska 83
91-043 Łódź