



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA UOKIK W POZNANIU

ul. Zielona 8, 61-851 Poznań
Tel. (0-61) 852-15-17, 852-77-50, Fax (0-61) 851-86-44
E-mail: poznan@uokik.gov.pl

RPZ- 61/15/07/JM

Poznań, dnia 18 marca 2008r.

DECYZJA nr RPZ 8/2008

Na podstawie art. 105 §1 Kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 83 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2007r. nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. z 2007r., nr 134, poz. 939)

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

umarza się postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczęte z urzędu w związku z podejrzeniem stosowania przez URBIS DEVELOPER Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, określonych w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 powołanej wyżej ustawy, polegających na zamieszczaniu we wzorcach umów o nazwie „umowa deweloperska nr .../.../2007”, dotyczących inwestycji realizowanych w Poznaniu przy Placu Światowida, przy ul. Podgórznej oraz os. Batorowo II etap, postanowień o treści:

1. (...) W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług przed dniem zapłaty całości ceny, wskazana kwota ulegnie zmianie stosownie do zmiany podatku VAT (§ 4 ust. 1 pkt 2 i 4).
2. W przypadku stwierdzenia w protokole inwentaryzacji powykonawczej lub w powykonawczym protokole odbioru, zmiany powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w stosunku do powierzchni określonej w § 2 ust. 2, cena sprzedaży nieruchomości ulegnie odpowiedniej zmianie, przy założeniu, iż wartość netto 1m² powierzchni mieszkalnej wynosi kwotę ... zł. Zmiana ceny nastąpi w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa ulegnie zwiększeniu bądź zmniejszeniu o 3% w stosunku do powierzchni opisanej w projekcie (§ 4 ust. 2).
3. W przypadku skrócenia terminu zakończenia budowy, zapłata pozostałej do zapłaty części ceny opisanej w ust. 2, nastąpi w terminie wcześniejszym odpowiednio do skrócenia terminu zakończenia budowy, w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w § 3 ust. 5 nin. umowy (§ 5 ust. 8).
4. W razie dwukrotnego niestawienia się Kupującego, URBIS DEVELOPER dokona samodzielnego odbioru lokalu mieszkalnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami (§ 7 ust. 4).
5. Konsekwencji wynikających z treści ust. 1 pkt 2 i 3 nie stosuje się, jeżeli opóźnienie powstało na skutek zaistnienia siły wyższej tj. okoliczności takich jak: pożar, długotrwałe

mrozy itp. odbiegające istotnie od średnich wieloletnich publikowanych przez IMiGW niezależnych od URBIS DEVELOPER i uniemożliwiających wykonywanie prac budowlanych lub w przypadku zmian ustaw lub innych przepisów prawa bądź wydania decyzji administracyjnych po dacie podpisania nin. umowy i zdarzeń mających wpływ na opóźnienie realizacji nin. umowy (§ 9 ust. 3).

6. Za odstąpienie od umowy przez URBIS DEVELOPER z przyczyn, o których mowa w § 9 ust. 2 nin. umowy, Kupujący zapłaci na rzecz URBIS DEVELOPER karę umowną w wysokości stanowiącej równowartość 20% wartości ceny sprzedaży opisanej w § 4 ust. 1 nin. umowy (§ 10 ust. 2).
7. (...) Zwrot przez pocztę listu poleconego wysłanego przez jedną ze stron z adnotacją na kopercie „nie podjęto w terminie” lub innej o nieodebraniu listu, ma skutki równoznaczne z doręczeniem, przy czym za datę doręczenia uważa się wtedy datę nadania listu w placówce pocztowej (§ 18; § 16)
8. W przypadku niemożliwości polubownego rozwiązania sporu, Strony poddadzą jego rozstrzygnięcie właściwemu rzeczowo sądowi powszechnemu w Poznaniu (§ 20 ust. 2; § 18 ust. 2),

oraz postanowień:

9. URBIS DEVELOPER zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Kupującego kar umownych za opóźnienia w wydaniu przedmiotu umowy w stosunku do terminu określonego w § 7 ust. 1 (w zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości- wzorzec dotyczący inwestycji przy Placu Światowida- przyp. Urzędu), jeżeli opóźnienie nastąpiło z przyczyn leżących po stronie URBIS DEVELOPER- w wysokości 0,05% wartości ceny sprzedaży opisanej w § 4 ust. 1 nin. umowy, za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż za 60 dni opóźnienia (§ 10 ust. 1 pkt 1).
10. Strony postanawiają, że zarząd nieruchomością wspólną do czasu podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały o ustaleniu sposobu zarządu, sprawować będzie odpłatnie URBIS DEVELOPER lub wskazany przez URBIS DEVELOPER uprawniony podmiot. URBIS DEVELOPER przekaże zarząd nieruchomością wspólną zarządowi wspólnoty mieszkaniowej po uzgodnieniu terminu przekazania nieruchomości wspólnej, lecz nie wcześniej niż po 36 miesiącach od daty wydania pozwolenia na użytkowanie budynku (§ 16 ust. 4)

zamieszczonych we wzorcach umów deweloperskich o nazwie „umowa deweloperska nr .../.../2007”, dotyczących inwestycji w Poznaniu przy Placu Światowida i przy ul. Podgórznej oraz:

11. (...) Przez dwa lata od chwili powołania wspólnoty mieszkaniowej zarządcą nieruchomości wspólnych stanowiących współwłasność członków wspólnoty będzie URBIS DEVELOPER (§ 2 ust. 1 pkt 6).
12. URBIS DEVELOPER zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Kupującego kar umownych za opóźnienia w terminie przekazania lokalu po zakończeniu budowy, jeżeli opóźnienie nastąpiło z przyczyn leżących po stronie URBIS DEVELOPER- w wysokości 0,05% wartości ceny sprzedaży opisanej w § 4 ust. 1 nin. umowy, za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż za 60 dni opóźnienia (§ 10 ust. 1 pkt 1)

zamieszczonych we wzorcu umowy deweloperskiej o nazwie „umowa deweloperska nr .../.../2007”, dotyczącym inwestycji na os. Batorowo II etap,

które są tożsame z postanowieniami wpisanymi na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Uzasadnienie

Delegatura Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Poznaniu wszczęła z urzędu postępowanie wyjaśniające mające na celu zbadanie umów zawieranych z konsumentami przez deweloperów działających w województwie wielkopolskim, pod kątem zawierania przez nie niedozwolonych postanowień umownych w rozumieniu art. 385¹ - 385³ Kodeksu cywilnego.

W wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego zakwestionowano m.in. postanowienia wzorców o nazwie „umowa deweloperska nr .../.../2007” przedłożonych przez URBIS DEVELOPER Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (dalej: Przedsiębiorca). Analiza ww. wzorców wykazała, że zawarto w nich postanowienia, które mogą naruszać zbiorowe interesy konsumentów, poprzez stosowanie postanowień umownych uznanych przez Sąd Okręgowy w Warszawie- Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: SOKiK) za niedozwolone i wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego.

Mając na uwadze zgromadzony materiał dowodowy, postanowieniem z dnia 28 listopada 2007r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes Urzędu) wszczął z urzędu postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, w związku z podejrzeniem stosowania przez URBIS DEVELOPER Sp. z o.o. w Poznaniu, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, określonych w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegających na zamieszczaniu w stosowanych w obrocie z konsumentami wzorcach umów deweloperskich dotyczących inwestycji realizowanych w Poznaniu przy Placu Światowida, przy ul. Podgórznej oraz os. Batorowo II etap, postanowień o treści:

1. (...) W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług przed dniem zapłaty całości ceny, wskazana kwota ulegnie zmianie stosownie do zmiany podatku VAT (§ 4 ust. 1 pkt 2 i 4).
2. W przypadku stwierdzenia w protokole inwentaryzacji powykonawczej lub w powykonawczym protokole odbioru, zmiany powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w stosunku do powierzchni określonej w § 2 ust. 2, cena sprzedaży nieruchomości ulegnie odpowiedniej zmianie, przy założeniu, iż wartość netto 1m² powierzchni mieszkalnej wynosi kwotę ... zł. Zmiana ceny nastąpi w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa ulegnie zwiększeniu bądź zmniejszeniu o 3% w stosunku do powierzchni opisanej w projekcie (§ 4 ust. 2).
3. W przypadku skrócenia terminu zakończenia budowy, zapłata pozostałej do zapłaty części ceny opisanej w ust. 2, nastąpi w terminie wcześniejszym odpowiednio do skrócenia terminu zakończenia budowy, w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w § 3 ust. 5 nin. umowy (§ 5 ust. 8).
4. W razie dwukrotnego niestawienia się Kupującego, URBIS DEVELOPER dokona samodzielnego odbioru lokalu mieszkalnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami (§ 7 ust. 4).
5. Konsekwencji wynikających z treści ust. 1 pkt 2 i 3 nie stosuje się, jeżeli opóźnienie powstało na skutek zaistnienia siły wyższej tj. okoliczności takich jak: pożar, długotrwałe mrozy itp. odbiegające istotnie od średnich wieloletnich publikowanych przez IMiGW niezależnych od URBIS DEVELOPER i uniemożliwiających wykonywanie prac budowlanych lub w przypadku zmian ustaw lub innych przepisów prawa bądź wydania decyzji administracyjnych po dacie podpisania nin. umowy i zdarzeń mających wpływ na opóźnienie realizacji nin. umowy (§ 9 ust. 3).
6. Za odstąpienie od umowy przez URBIS DEVELOPER z przyczyn, o których mowa w § 9 ust. 2 nin. umowy, Kupujący zapłaci na rzecz URBIS DEVELOPER karę umowną

w wysokości stanowiącej równowartość 20% wartości ceny sprzedaży opisanej w § 4 ust. 1 nin. umowy (§ 10 ust. 2).

7. (...) Zwrot przez pocztę listu poleconego wysłanego przez jedną ze stron z adnotacją na kopercie „nie podjęto w terminie” lub innej o nieodebraniu listu, ma skutki równoznaczne z doręczeniem, przy czym za datę doręczenia uważa się wtedy datę nadania listu w placówce pocztowej (§ 18; § 16)
8. W przypadku niemożliwości polubownego rozwiązania sporu, Strony poddadzą jego rozstrzygnięcie właściwemu rzeczowo sądowi powszechnemu w Poznaniu (§ 20 ust. 2; § 18 ust. 2)

oraz postanowień:

9. URBIS DEVELOPER zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Kupującego kar umownych za opóźnienia w wydaniu przedmiotu umowy w stosunku do terminu określonego w § 7 ust. 1 (w zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości- wzorzec dotyczący inwestycji przy Placu Światowida- przyp. Urzędu), jeżeli opóźnienie nastąpiło z przyczyn leżących po stronie URBIS DEVELOPER- w wysokości 0,05% wartości ceny sprzedaży opisanej w § 4 ust. 1 nin. umowy, za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż za 60 dni opóźnienia (§ 10 ust. 1 pkt 1).
10. Strony postanawiają, że zarząd nieruchomością wspólną do czasu podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały o ustaleniu sposobu zarządu, sprawować będzie odpłatnie URBIS DEVELOPER lub wskazany przez URBIS DEVELOPER uprawniony podmiot. URBIS DEVELOPER przekaze zarząd nieruchomością wspólną zarządowi wspólnoty mieszkaniowej po uzgodnieniu terminu przekazania nieruchomości wspólnej, lecz nie wcześniej niż po 36 miesiącach od daty wydania pozwolenia na użytkowanie budynku (§ 16 ust. 4)

zamieszczonych we wzorcach umów deweloperskich o nazwie „umowa deweloperska nr .../.../2007”, dotyczących inwestycji w Poznaniu przy Placu Światowida i przy ul. Podgórznej oraz

11. (...) Przez dwa lata od chwili powołania wspólnoty mieszkaniowej zarządcą nieruchomości wspólnych stanowiących współwłasność członków wspólnoty będzie URBIS DEVELOPER (§ 2 ust. 1 pkt 6).
12. URBIS DEVELOPER zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Kupującego kar umownych za opóźnienia w terminie przekazania lokalu po zakończeniu budowy, jeżeli opóźnienie nastąpiło z przyczyn leżących po stronie URBIS DEVELOPER- w wysokości 0,05% ceny sprzedaży opisanej w § 4 ust. 1 nin. umowy, za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż za 60 dni opóźnienia (§ 10 ust. 1 pkt 1),

zamieszczonych we wzorcu umowy deweloperskiej o nazwie „umowa deweloperska nr .../.../2007”, dotyczącym inwestycji na os. Batorowo II etap.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego, pełnomocnik Przedsiębiorcy- radca prawny Danuta Urbaniak wniosła o umorzenie postępowania podnosząc, że URBIS DEVELOPER Sp. z o.o. nie zawarła żadnej umowy z konsumentem, co powoduje, że nie wystąpiły po stronie Przedsiębiorcy żadne praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów.

Pełnomocnik zaznaczył, że Spółka powstała z dniem 7 marca 2007r. i wpisana została do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 30 kwietnia 2007r.

Ponadto wyjaśnił, że przesłane projekty umów nie stanowią wzorców w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego. Jak wskazano, Spółka zgodnie z przyjętą strategią sprzedaży będzie przedstawiać każdorazowo projekty umów przyszłym klientom do negocjacji, z uwagi na

ograniczony zakres działania. Jednocześnie pełnomocnik poinformował, że Przedsiębiorca usunął zakwestionowane zapisy z projektów umów, co oznacza, że zawarcie jakiegokolwiek umowy z konsumentem nie będzie w przyszłości naruszać interesów konsumentów.

Ustosunkowując się do podniesionych zarzutów, pełnomocnik Przedsiębiorcy oświadczył, że klauzule wpisane do rejestru winny być rozpatrywane jako całość a nie wybiórczo, albowiem takie interpretowanie zawężające doprowadziłoby do zakazu stosowania poszczególnych wyrazów.

Odnosząc się do postanowienia § 4 ust. 1 pkt 2 i 4, pełnomocnik Przedsiębiorcy wyjaśnił, że zapis ten w żadnym wypadku nie narusza interesów konsumentów, ponieważ początek tego postanowienia wskazuje kwotę brutto. Zatem w przypadku zmiany stawek podatku VAT zmianie ulegnie cena netto i stawka podatku VAT, ale zmiana ta musi obciążyć URBIS DEVELOPER Sp. z o.o., a nie klienta. Zapis umowy należy czytać jako całość, a nie jako wyrwane z kontekstu zdania. Pełnomocnik Przedsiębiorcy wyraził również pogląd, że klauzula wpisana w pozycji 885 rejestru stanowi, że zmiana podatku VAT obciążać będzie klienta, bowiem zmieniona stawka VAT doliczana będzie do ceny netto. Natomiast Przedsiębiorca proponował rozwiązanie odwrotne, sztywno ustalił cenę brutto, dzięki czemu klient jest chroniony. Zmianę stawek, jak podkreślono, trzeba wprowadzić do umowy, bowiem w innym przypadku treść byłaby sprzeczna z obowiązującymi przepisami.

Z kolei § 4 ust. 2 przewidywał, zdaniem pełnomocnika Przedsiębiorcy, iż w przypadku zmian powierzchni wynikających ze zmian w układzie pomieszczeń ilości ścian działowych lokalu itd. klient będzie uprawniony do żądania zmniejszenia ceny.

Skrócenie terminu zakończenia budowy (§ 5 ust. 8), w ocenie pełnomocnika Przedsiębiorcy, miało stanowić oczywisty przywilej klienta. Zastrzeżenie takiej możliwości w umowie skutkowało mogło jedynie profitami po stronie klienta, polegającymi na możliwości wcześniejszego objęcia lokalu w posiadanie.

Zakwestionowany zapis § 7 ust. 4 dotyczy natomiast sytuacji, w której, jak wskazano, konsument odmawiać będzie stawienia się na odbiorze lub bez przyczyny nie będzie w nim uczestniczył i tym samym uchylać się będzie od obowiązku odbioru lokalu. Może to skutkować brakiem możliwości wydania lokalu w terminie wskazanym w umowie i obowiązkiem zapłaty kar umownych pomimo, iż opóźnienie w wydaniu lokalu było skutkiem nie dokonania odbioru przez klienta.

Oceniając § 9 ust. 3, pełnomocnik Przedsiębiorcy wskazał, że prace budowlane mogą być wstrzymane z uwagi na okoliczności całkowicie niezależne od URBIS DEVELOPER Sp. z o.o. Kwestionowany zapis umowy pozwalał uniknąć, w ocenie pełnomocnika Przedsiębiorcy, uznania umowy za nieważną, albowiem zgodnie z art. 387 i 475 Kodeksu cywilnego, umowa o świadczenie niemożliwe jest nieważna i zobowiązanie wygasa. Zakładając, iż niemożność świadczenia w postaci zakończenia budowy w danym terminie powstała ze względu na okoliczności obiektywne i niezależne od Spółki, zobowiązanie do zakończenia budowy w danym terminie wygasłoby. Zatem, zdaniem pełnomocnika Przedsiębiorcy, zapis ten był korzystny dla konsumenta.

Z kolei postanowienia § 10 ust. 1 pkt 1 zastrzegające kary umowne na rzecz konsumenta stanowiły ułatwienie dla konsumenta, ponieważ umożliwiały mu dochodzenie kwot, pomimo nie wykazania wysokości szkody. Poza tym, jak podkreślono, projekty umów przewidywały, że strony mogły odstąpić od naliczania kar umownych na zasadach określonych w osobnym porozumieniu, w szczególności na zasadzie wzajemności.

Odnosząc się do regulacji dotyczącej kar umownych zastrzeżonych na rzecz URBIS DEVELOPER Sp. z o.o. (§ 10 ust. 2) pełnomocnik wyjaśnił, że postanowienia te należy rozpatrywać w szerszym kontekście. Są one korzystne dla konsumenta, który może zrezygnować z zakupu nieruchomości. Umowa nie przewiduje bowiem możliwości odstąpienia od umowy przez URBIS DEVELOPER Sp. z o.o. Brak tego zapisu skutkowałby, zdaniem pełnomocnika Przedsiębiorcy, koniecznością nabycia nieruchomości pomimo np. braku środków.

Z kolei postanowienia odnoszące się do zarządu nieruchomością wspólną są (§16 ust. 4, § 2 ust. 1 pkt 6), w ocenie pełnomocnika, związane z tym, iż inwestycją objęte są także budowy dróg dojazdowych, chodników i innych części wspólnych. Brak zarządu nieruchomością wspólną powodować może zagrożenie dla zdrowia i życia. Powołanie wspólnoty może nastąpić, jak zaznaczono, dopiero po przeniesieniu własności lokali, a nie sposób przewidzieć, kiedy powstanie możliwość powołania wspólnoty.

Zdaniem pełnomocnika Przedsiębiorcy zakwestionowane postanowienie § 18 (§ 16) nie jest podobne do klauzuli z pozycji 918 rejestru, ponieważ URBIS DEVELOPER Sp. z o.o. w projektach umów przewidział doręczenia przesyłek pocztowych określone przepisami prawa, w szczególności regulującymi tryb doręczania przesyłek pocztowych. Nie zawarł przy tym niedozwolonych zapisów: doręczenia zastępczego, uznania za doręczone odmowy przyjęcia listu, skutku doręczenia w związku z brakiem doręczenia przesyłki z powodu wyprowadzki, zmiany adresu lub nazwiska. Przedsiębiorca przewidział, że datą doręczenia w przypadku nie podjęcia listu przez adresata, jest data nadania listu w placówce pocztowej, która dokonuje zwrotu listu. Pełnomocnik podkreślił, że Przedsiębiorca nie zawarł w kwestionowanym zapisie szczególnych warunków doręczenia listu, zatem zastosowanie do doręczeń mają przepisy ustawy z dnia 12 czerwca 2003r. Prawo pocztowe i aktów wykonawczych do tej ustawy, m.in. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 9 stycznia 2004r. w sprawie warunków wykonywania powszechnych usług pocztowych. Ponadto, w ocenie pełnomocnika, nie wprowadzenie zapisu o doręczeniach przesyłek pocztowych skutkowało pozbawieniem URBIS DEVELOPER Sp. z o.o. możliwości uznania listu poleconego za doręczony, gdy klient będzie uchylał się od odbioru przesyłki, nawet gdy próba doręczenia przez pocztę odbędzie się zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Pełnomocnik podkreślił, że sądy i urzędy uznają takie przesyłki za skutecznie doręczone.

W kwestii wyznaczenia jako właściwego do rozpoznawania sporów sądu w Poznaniu (§ 20 ust. 2, § 18 ust. 2), pełnomocnik wyjaśnił, że oferowane przez Przedsiębiorcę nieruchomości znajdują się w Poznaniu lub jego najbliższej okolicy, a siedzibą Spółki jest miasto Poznań. Zatem powództwo przeciwko Przedsiębiorcy wytoczyć będzie można zgodnie z art. 30 i 38 Kodeksu postępowania cywilnego wyłącznie w Poznaniu. Natomiast zgodnie z art. 33 i 34 w zw. z art. 43 tego Kodeksu, ewentualne powództwa Przedsiębiorcy przeciwko konsumentom o zapłatę, Przedsiębiorca będzie mógł wytoczyć przed sądem miejsca spełnienia zobowiązania, a więc również przed sądem w Poznaniu. Zdaniem pełnomocnika, w każdej sytuacji sporu sądowego, sąd powszechny w Poznaniu będzie właściwy do rozpoznania sporu. Zamieszczenie zatem tego zapisu stanowiło jedynie potwierdzenie stanu prawnego wynikającego z przepisów określających właściwość rzeczową sądu, a wynikających z Kpc. Potwierdzenie istniejącego stanu prawnego nie może być, zdaniem pełnomocnika, uznane za praktykę naruszającą interesy konsumentów.

Po przeanalizowaniu oferty Przedsiębiorcy zamieszczonej na stronie internetowej www.urbis.com.pl, pismem z dnia 10 stycznia 2008r. Prezes Urzędu wezwał Przedsiębiorcę m.in. do udzielenia informacji, ile umów deweloperskich zawartych zostało dla inwestycji realizowanej aktualnie na os. Batorowo II etap, zgodnie z postanowieniami przedłożonego wzorca umowy oraz ile z tych umów pozostaje nadal w obrocie prawnym.

Pismem z dnia 25 stycznia 2008r. pełnomocnik Przedsiębiorcy podtrzymał oświadczenie, że URBIS DEVELOPER Sp. z o.o. nie zawarł żadnej umowy z konsumentami według zakwestionowanych wzorców umów. Przedstawiając nowe wzorce umów deweloperskich, pełnomocnik Przedsiębiorcy poinformował, że zakwestionowane zapisy zostały z nich z ostrożności usunięte. Jednocześnie podkreślił, że [usunięto] umowa deweloperska zawarta została przez Przedsiębiorcę w dniu [usunięto] według nowo opracowanego wzorca, który nie zawiera zakwestionowanych postanowień. Umowa ta załączona została do ww. pisma pełnomocnika.

Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

Spółka pod firmą: URBIS DEVELOPER Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu została wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem 0000278910, w dniu 30 kwietnia 2007r. (odpis z Krajowego Rejestru Sądowego). Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. sprzedaż nieruchomości.

W odpowiedzi na wezwanie Prezesa Urzędu, Przedsiębiorca przedłożył wzorce umów deweloperskich dotyczące inwestycji zlokalizowanych w Poznaniu przy Placu Światowida, przy ul. Podgórznej oraz na os. Batorowo II etap. W ww. wzorcach zakwestionowane zostały przytoczone powyżej postanowienia: § 4 ust. 1 pkt 2 i 4, § 4 ust. 2, § 5 ust. 8, § 7 ust. 4, § 9 ust. 3, § 10 ust. 2, § 18 (§ 16), § 20 ust. 2 (§ 18 ust. 2), § 10 ust. 1 pkt 1, § 16 ust. 4 oraz § 2 ust. 1 pkt 6, które uznane zostały za tożsame z postanowieniami uznanymi przez SOKiK za niedozwolone i wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

W rejestrze postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone zamieszczone zostały postanowienia o następującej treści:

Poz. 885. *Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 18 maja 2005r. sygn. akt XVII Amc 86/03).

Poz. 155. *Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 9 września 2004r. sygn. akt XVII Amc 12/04).

Poz. 227. *W przypadku zmiany powierzchni lokalu wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 10 października 2004r. sygn. akt XVII Amc 47/03).

Poz. 543. *Terminy wykonania poszczególnych etapów robót oraz terminy płatności za nie, określone w planie płatności mogą ulec skróceniu, na co Inwestor wyraża zgodę* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 4 sierpnia 2004r. sygn. akt XVII Amc 44/03).

Poz. 364. *W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, Sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 22 lipca 2004r. sygn. akt XVII Amc 55/03).

Poz. 882. *Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od sprzedającego przeszkód spowodują odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu budowy kupującemu* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 18 maja 2005r. sygn. akt XVII Amc 86/03).

Poz. 883. *W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5° C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód, Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 18 maja 2005r. sygn. akt XVII Amc 86/03).

Poz. 389. *W przypadku odstąpienia Kupującego od niniejszej umowy, Sprzedający dokona zwrotu nominalnej wartości wpłaconych przez Kupującego środków pieniężnych w terminie 14 dni od daty wprowadzenia przez*

Sprzedającego nowego Kupującego z potrąceniem 5% wartości lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy, bez powiadomienia na piśmie (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 2 grudnia 2004r. sygn. akt XVII Amc 9/04).

Poz. 369. *W przypadku określonym w § 5 ust. 11 i § 10 ust. 2 pkt b kupujący zapłaci sprzedającemu karę umowną w wysokości 10% ceny określonej w § 6 ust. 1 (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 22 listopada 2004r. sygn. akt XVII Amc 55/03).*

Poz. 1207. *W przypadku zmiany adresu każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 16 kwietnia 2007r. sygn. akt XVII Amc 43/06).*

Poz. 772. *Do rozstrzygania sporów wynikających z tej umowy właściwe będą sądy powszechne w Łodzi (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 27 marca 2006r. sygn. akt XVII Amc 39/04).*

Poz. 691. *Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez właściwy sąd w Poznaniu (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 23 września 2004r. sygn. akt XVII Amc 51/03).*

Poz. 156. *Kara umowna należna nabywcy w okolicznościach wymienionych w ust. 1 wynosi 0,1% kwoty wpłaconej przez nabywcę za każdy dzień opóźnienia przekraczający 60 dni, nie więcej jednak niż 10% tej kwoty (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 9 września 2004r. sygn. akt XVII Amc 12/04).*

Poz. 893. *Sprzedający zobowiązuje się prowadzić odpłatnie, na koszt mieszkańców i z ich upoważnienia, administrację budynku przez 36 miesięcy od daty przekazania budynku do eksploatacji. Kupujący podpisując niniejszą umowę upoważnia Sprzedającego do powyższych czynności. Po upływie tego terminu sposób administracji zostanie ustalony przez właścicieli mieszkań w trybie wynikającym z ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 18 maja 2005r. sygn. akt XVII Amc 86/03).*

Prezes Urzędu ustalił, że w oparciu o wzorce umów zawierające zakwestionowane postanowienia, Przedsiębiorca nie zawarł żadnej umowy z konsumentami. Przedsiębiorca opracował nowe wzorce umów deweloperskich, w których zostały uchylone postanowienia: § 4 ust. 1 pkt 2 i 4, § 4 ust. 2 i § 9 ust. 3.

Postanowienie § 5 ust. 8 otrzymało treść: „W przypadku skrócenia terminu zakończenia budowy, o którym mowa w § 3 ust. 5 niniejszej umowy, Strony w drodze aneksu do umowy dokonają skrócenia terminów zapłaty, o których mowa w § 5 ust. 2 niniejszej umowy, o odpowiedni okres”. Jednocześnie w umowie nie przewidziano sankcji w związku z ewentualną odmową podpisania aneksu przez konsumenta.

Klauzuli zamieszczonej w § 7 ust. 4 nadano brzmienie: „Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku niestawienia się Kupującego na wyznaczone przez URBIS DEVELOPER terminy odbioru lokalu mieszkalnego, zwłoka w dokonaniu odbioru lokalu mieszkalnego i w jego wydaniu nie będzie stanowiła opóźnienia po stronie URBIS DEVELOPER w wydaniu lokalu oraz nie będzie powodowała konieczności zapłaty przez URBIS DEVELOPER kar umownych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy”.

§ 10 ust. 1 pkt 1 otrzymał treść: „URBIS DEVELOPER zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Kupującego kar umownych za opóźnienia w wydaniu przedmiotu umowy w stosunku do terminu określonego w § 7 ust. 1 (w zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości- wzorzec dotyczący inwestycji przy Placu Światowida- przyp. Urzędu), jeżeli opóźnienie nastąpiło z przyczyn leżących po stronie URBIS DEVELOPER- w wysokości 0,05% ceny sprzedaży opisanej w § 4 ust. 1 niniejszej umowy, za każdy dzień opóźnienia”.

Z kolei § 10 ust. 2 zastąpiono zapisem o treści; „W przypadku opóźnienia w zapłacie poszczególnych kwot URBIS DEVELOPER będzie uprawniony do żądania zapłaty przez Kupującego odsetek ustawowych za czas opóźnienia”.

Postanowienie § 16 ust. 4 zmieniono w następujący sposób: „Strony postanawiają, że zarząd nieruchomością wspólną do czasu podjęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały o ustaleniu sposobu zarządu, sprawować będzie odpłatnie URBIS DEVELOPER lub wskazany przez URBIS DEVELOPER uprawniony podmiot. URBIS DEVELOPER przekaze zarząd nieruchomością wspólną Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej po uzgodnieniu terminu przekazania nieruchomości wspólnej”.

§ 18 (§ 16) otrzymał treść: „Jako adresy do doręczeń strony podają adresy wynikające z niniejszej umowy. Każda ze stron zobowiązana jest do niezwłocznego poinformowania drugiej strony o każdorazowej zmianie adresu, celem wykonania postanowień niniejszej umowy”.

Postanowieniu § 20 ust. 2 (§ 18 ust. 2) nadano treść: „W przypadku niemożliwości polubownego rozwiązania sporu, Strony poddadzą jego rozstrzygnięcie właściwemu miejscowo i rzeczowo sądowi powszechnemu”.

Ponadto w umowie deweloperskiej dotyczącej inwestycji na os. Batorowo II § 2 ust. 1 pkt 6 otrzymał brzmienie: „(...) Do chwili powołania zarządu wspólnoty mieszkaniowej, zarządcą nieruchomości wspólnych stanowiących współwłasność członków wspólnoty będzie URBIS DEVELOPER”.

Prezes Urzędu ustalił ponadto, że [usunięto] umowa deweloperska zawarta została przez Przedsiębiorcę w dniu [usunięto], zgodnie z nowo opracowanym wzorcem, z którego zakwestionowane klauzule zostały wyeliminowane bądź zmienione w sposób przedstawiony powyżej, a więc uwzględniający obowiązujące przepisy prawa, w szczególności przepisy art. 385 i nast. Kodeksu cywilnego.

W obrocie prawnym nie występują zatem umowy, które zawarte byłyby przez Przedsiębiorcę w oparciu o wzorce umów deweloperskich objęte kontrolą Prezesa Urzędu.

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów, przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Stwierdzenie istnienia przedmiotowej praktyki wymaga spełnienia dwóch przesłanek: bezprawności działania i naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. Powołany wyżej przepis ustawy uznaje za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów m.in. stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (art. 24 ust. 2 pkt1).

„Zbiorowe interesy konsumentów” to prawa nieograniczonej liczby konsumentów, nie stanowią przy tym sumy indywidualnych interesów dającej się określić, nawet licznej, grupy konsumentów.

Art. 479⁴³ Kodeksu postępowania cywilnego rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza zatem, że od tego momentu stosowanie klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych.

W uzasadnieniu uchwały 7 sędziów z dnia 13 lipca 2006r. sygn. III SZP 3/2006, Sąd Najwyższy stwierdził m.in., że *praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów obejmuje również przypadki wprowadzenia jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu szyku wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru, która*

wywołuje takie same skutki godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej co wpisana do rejestru.

Nie jest więc konieczna dokładna, literalna zbieżność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Niedozwolone są również takie postanowienia umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

Przedsiębiorca podniósł w toku prowadzonego postępowania, że przedłożone projekty umów deweloperskich nie stanowią wzorców umów w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego a ponadto, że zgodnie z przyjętą strategią sprzedaży, będzie przedstawiał każdorazowo ww. projekty przyszłym klientom do negocjacji.

Przepis art. 385¹ § 3 Kodeksu cywilnego stanowi, że nie uzgodnione indywidualnie są te postanowienia umowy, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu. W szczególności odnosi się to do postanowień przejętych z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta. Ciężar dowodu, że postanowienia zostało uzgodnione indywidualnie, spoczywa w takiej sytuacji na tym, kto się na taką okoliczność powołuje (art. 385¹ § 4).

W świetle powyższego podkreślić należy, że przy ocenie zachowania przedsiębiorcy, to właśnie przedsiębiorca musi wykazać, że przygotowane wzorce stanowią jedynie projekty umów i propozycje do rokowań z konsumentami i że konsument miał rzeczywisty wpływ na ich treść. Podobne stanowisko wyrażone zostało przez Sąd Apelacyjny w Warszawie wyroku z dnia 15 czerwca 2007r. sygn. akt VI ACa 228/07, w którym stwierdzono: *Dla przyjęcia, że określony podmiot stosuje wzorce umów konieczne jest wykazanie, jakie konkretne oświadczenia woli (wzorce są takimi oświadczeniami) składa podmiot stosujący wzorce umów. W tym kontekście musi on wykazać, że wzorzec umowny (nie konkretną umowę) proponent stosuje masowo, w ramach świadczonych przez siebie usług, a postanowienia wzorca umownego zostały przez niego narzucone i niechciane przez powoda.*

W niniejszym postępowaniu administracyjnym Prezes Urzędu zakwestionował praktykę Przedsiębiorcy polegającą na posługiwaniu się w obrocie konsumenckim wzorcami umów deweloperskich, w których zawarte zostały postanowienia o treści uznanej za tożsamą z klauzulami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

Zdaniem Prezesa Urzędu, analiza porównawcza zakwestionowanych zapisów oraz przedstawionych powyżej postanowień wpisanych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych wskazuje, że ich treść wyczerpuje przesłanki postanowień uznanych za niedozwolone. Zakwestionowane postanowienia nie mają wprawdzie identycznego brzmienia, jednakże w ocenie Prezesa Urzędu, wykładnia ich treści prowadzi do wniosku, że mieszczą się w hipotezach przytoczonych klauzul niedozwolonych.

W toku prowadzonego postępowania Przedsiębiorca wykazał jednakże, że w oparciu o analizowane wzorce umów deweloperskich nie zawarł żadnej umowy z konsumentami.

Zakwestionowane postanowienia, pomimo ich zamieszczenia w przedłożonych wzorcach umów, nie zostały zatem zastosowane w obrocie prawnym. Bezpośrednio po otrzymaniu zawiadomienia o wszczęciu postępowania, Przedsiębiorca opracował nowe wzorce umów, w których kwestionowane zapisy zostały uchylone bądź zmienione w sposób uwzględniający obowiązujące przepisy prawa i zapewniający ochronę zbiorowych interesów konsumentów. Przedsiębiorca zawiera umowy deweloperskie zgodnie z postanowieniami nowo opracowanego wzorca.

Skoro Przedsiębiorca nie stosował niedozwolonych postanowień umownych bezprzedmiotowa stała się analiza drugiej przesłanki zarzuconej mu praktyki, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, tj. naruszenia zbiorowego interesu konsumentów.

W związku z powyższym, podstawą rozstrzygnięcia Prezesa Urzędu w niniejszej sprawie jest przepis art. 105 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, zgodnie z którym organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania, gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe.

Bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego, o której stanowi powołany przepis, oznacza brak któregośkolwiek z elementów materialnego stosunku prawnego tj. elementu podmiotowego lub przedmiotowego. Przy czym, co wymaga podkreślenia, okoliczności stanowiące podstawę do umorzenia postępowania mogą pojawić się zarówno przed wszczęciem postępowania, jak i w jego trakcie. Ww. przepis znajdzie zatem zastosowanie również wówczas, gdy przesłanka czyniąca postępowanie bezprzedmiotowym istniała już w chwili jego wszczęcia, ale stała się organowi znana dopiero w toku postępowania administracyjnego, co miało miejsce w okolicznościach rozpatrywanej sprawy.

W ocenie Prezesa Urzędu, ustalony stan faktyczny wskazuje, że wobec URBIS DEVELOPER Sp. z o.o. nie jest możliwe prowadzenie postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, a w konsekwencji wydanie decyzji merytorycznej.

Zauważyć należy na marginesie, że w odniesieniu do Przedsiębiorcy nie zachodzą podstawy do wydania decyzji na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Niezbędne do wydania decyzji w ww. trybie jest bowiem uznanie działania przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i jednocześnie stwierdzenie, że przedsiębiorca w dacie orzekania zaprzestał już jej stosowania. Warunkiem wydania takiej decyzji jest więc ustalenie, że praktyka zarzucona przedsiębiorcy przestała być stosowana.

W niniejszej sprawie nie doszło natomiast do stosowania przez URBIS DEVELOPER Sp. z o.o. praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Do oceny zachowania Przedsiębiorcy znajduje zatem zastosowanie przepis art. 105 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Wobec powyższego orzeczono, jak w sentencji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479²⁸ § 2 Kodeksu postępowania cywilnego- 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 Poznaniu.

Otrzymuje:

Pani Danuta Urbaniak- *pełnomocnik URBIS DEVELOPER Sp. z o.o.*
Kancelaria Radcy Prawnego „AD-REM”
ul. Mylna 32/34/B-7
60-857 Poznań