



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

Poznań, dnia 17 kwietnia 2008r.

RPZ- 61/14/07/JM

DECYZJA nr RPZ 11/2008

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 oraz stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. Nr 134, poz. 939), w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko FAMILY HOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, w sprawie stosowania we wzorcach umowy deweloperskiej postanowień o treści:

1. § 4 ust. 2 pkt 3. Strony ustalają, że terminy ustalone w § 4 ust. 1 umowy mogą ulec przesunięciu i nie stanowi to naruszenia warunków umowy w przypadku braku możliwości realizowania inwestycji w miesiącach listopad-marzec, przy niesprzyjających budownictwu warunkach pogodowych- o okres do 4 miesięcy liczony od terminów określonych w § 4 ust. 1 umowy.
2. § 4 ust. 7. W razie niestawienia się Inwestora na ostateczny termin przekazania-odbioru budynku lub wyznaczony zgodnie z § 4 ust. 5 umowy, Developer dokona odbioru jednostronnie, potwierdzając go protokołem. Zobowiązanie Dewelopera określone w § 2 ust. 1 pkt 1 umowy uważa się wówczas za spełnione a budynek za przekazany-odebrany.
3. § 6 ust. 4. W przypadku zmiany stawki i zasad naliczania podatku VAT obowiązującego w dniu podpisania umowy, wartość wpłat wzrośnie automatycznie proporcjonalnie do podwyżki kosztów, które ta zmiana spowoduje. O powyższej zmianie Developer zobowiązany jest zawiadomić Inwestora w terminie 14 dni od daty jej wprowadzenia w formie pisemnej przedstawiając nowy harmonogram wpłat.
4. § 6 ust. 5. W przypadku wykonania przez Dewelopera prac określonych w harmonogramie prac- załączniku nr 3 do umowy w terminie wcześniejszym niż podane w § 6 ust. 3 umowy, Inwestor zobowiązuje się do zapłacenia raty za skończony etap w terminie 7 dni od daty powiadomienia przez Dewelopera.
5. § 8 ust. 3. Inwestor może umowę rozwiązać bez podawania przyczyn do dnia, w którym zgodnie z § 5 ust. 1 nin. umowy strony zobowiązują się do zawarcia umowy sprzedaży własności nieruchomości, pod warunkiem zapłaty Developerowi kary umownej w wysokości 15% wartości umowy (...).
6. § 8 ust. 5. (...). W przypadku rozwiązania umowy (z powodu nie przystąpienia przez Inwestora do czynności przekazania-odbioru lub zawarcia umowy sprzedaży, pomimo wyznaczenia nowego terminu- przyp. Urzędu) Developer w ciągu kolejnych 30 dni zwróci

wpłacone przez Kupującego kwoty, po potrąceniu kary umownej w wysokości 15% wartości umowy.

7. § 8 ust. 6. (...) Developer potrąci tytułem kary umownej 10% wartości przedmiotu umowy (w przypadku rozwiązania umowy przez Developera z powodu naruszenia przez Inwestora postanowień umowy, w tym zaleganie z zapłatą kwot i ich nie uiszczenie w dodatkowym terminie- przyp. Urzędu).
8. § 11 ust. 2. Strony będą dążyć do polubownego załatwienia ewentualnych sporów a sprawy, które nie zostaną rozstrzygnięte polubownie będą rozpatrywane przez sąd właściwy miejscowo i rzeczowo dla siedziby Developera tj. Sąd Rejonowy bądź Okręgowy w Poznaniu.
9. § 12 ust. 3. O każdej zmianie adresu należy powiadomić drugą stronę w trybie wskazanym powyżej pod rygorem uznania korespondencji wysłanej pod dotychczasowy adres za doręczoną prawidłowo.
10. § 12 ust. 4. Nie odebrane listy polecone, przesłane po raz drugi, będą traktowane w skutkach dla umowy jak doręczone prawidłowo,

oraz we wzorcu umowy deweloperskiej obowiązującym od stycznia do września 2007r. postanowienia o treści:

11. § 8 ust. 1. W przypadku niedotrzymania terminu określonego w § 4 ust. 1 pkt 1 umowy wskutek zawinionego działania lub zaniechania Developera, Inwestorowi przysługiwać będą tytułem kary umownej za okres zwłoki odsetki ustawowe w skali rocznej od wpłaconych zaliczek w łącznej wysokości nie przekraczającej 15% wartości przedmiotu umowy,

w wyniku którego uprawdopodobniono, iż ww. Przedsiębiorca stosuje praktykę, o jakiej mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 i w związku ze zobowiązaniem się Przedsiębiorcy do podjęcia działań zmierzających do zaniechania naruszenia zbiorowych interesów konsumentów poprzez zmianę treści kwestionowanych postanowień umownych, nakłada się na **FAMILY HOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu** obowiązek wykonania tego zobowiązania poprzez zawieranie nowych umów zgodnie z przyjętym zobowiązaniem i wzorcem umowy deweloperskiej, z którego kwestionowane postanowienia zostały wyeliminowane, załączonym do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 lutego 2008r.

II. na podstawie art. 28 ust. 3 oraz stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, **nakłada się na FAMILY HOUSE Sp. z o.o. w Poznaniu obowiązek** przekazania w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, informacji o stopniu realizacji zobowiązania nałożonego w punkcie I decyzji oraz przedłożenia potwierdzonych kopii umów deweloperskich, które zawarte zostały z konsumentami zgodnie z postanowieniami ww. wzorca umowy.

Uzasadnienie

W dniu 29 października 2007r. do Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Poznaniu wpłynęło zawiadomienie konsumenta dotyczące podejrzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez FAMILY HOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu. Konsument podniósł, że FAMILY HOUSE Sp. z o.o. stosuje

klauzule umowne, które wywołują wątpliwości co do ich zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności art. 385³ Kodeksu cywilnego.

W celu wstępnego ustalenia, czy działania FAMILY HOUSE Sp. z o.o. uzasadniają wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, postanowieniem z dnia 6 listopada 2007r. Delegatura Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Poznaniu wszczęła z urzędu postępowanie wyjaśniające.

W trakcie prowadzonego postępowania FAMILY HOUSE Sp. z o.o. (dalej: Przedsiębiorca) poinformowała, że wszyscy jej kontrahenci mieli możliwość indywidualnego negocjowania postanowień umowy deweloperskiej i byli informowani o możliwości wpływania na treść przedstawianej im ramowej umowy deweloperskiej oraz skutkach prawnych konkretnych rozwiązań umownych. Przedsiębiorca wyjaśnił również, że dla inwestycji na os. Leśnym w Czapurach zawarto łącznie [usunięto] umów deweloperskich (na podstawie wzorców umowy obowiązujących w 2006r.), z czego [usunięto] została przez niego rozwiązana. Przedsiębiorca załączył kopie aktów notarialnych sprzedaży nieruchomości objętych ww. umowami deweloperskimi. Ponadto przedłożył wzorce umów deweloperskich obowiązujące od stycznia do września 2007r. oraz od października 2007r.

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 powyższe, 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 FAMILY HOUSE 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 stosowaniu we wzorcach umowy deweloperskiej postanowień o treści:

1. § 4 ust. 2 pkt 3. Strony ustalają, że terminy ustalone w § 4 ust. 1 umowy mogą ulec przesunięciu i nie stanowi to naruszenia warunków umowy w przypadku braku możliwości realizowania inwestycji w miesiącach listopad-marzec, przy niesprzyjających budownictwu warunkach pogodowych- o okres do 4 miesięcy liczony od terminów określonych w § 4 ust. 1 umowy.
2. § 4 ust. 7. W razie niestawienia się Inwestora na ostateczny termin przekazania-odbioru budynku lub wyznaczony zgodnie z § 4 ust. 5 umowy, Developer dokona odbioru jednostronnie, potwierdzając go protokołem. Zobowiązanie Dewelopera określone w § 2 ust. 1 pkt 1 umowy uważa się wówczas za spełnione a budynek za przekazany-odebrany.
3. § 6 ust. 4. W przypadku zmiany stawki i zasad naliczania podatku VAT obowiązującego w dniu podpisania umowy, wartość wpłat wzrośnie automatycznie proporcjonalnie do podwyżki kosztów, które ta zmiana spowoduje. O powyższej zmianie Developer zobowiązany jest zawiadomić Inwestora w terminie 14 dni od daty jej wprowadzenia w formie pisemnej przedstawiając nowy harmonogram wpłat.
4. § 6 ust. 5. W przypadku wykonania przez Dewelopera prac określonych w harmonogramie prac- załączniku nr 3 do umowy w terminie wcześniejszym niż podane w § 6 ust. 3 umowy, Inwestor zobowiązuje się do zapłacenia raty za skończony etap w terminie 7 dni od daty powiadomienia przez Dewelopera.

5. § 8 ust. 3. Inwestor może umowę rozwiązać bez podawania przyczyn do dnia, w którym zgodnie z § 5 ust. 1 nin. umowy strony zobowiązują się do zawarcia umowy sprzedaży własności nieruchomości, pod warunkiem zapłaty Developerowi kary umownej w wysokości 15% wartości umowy (...).
6. § 8 ust. 5. (...). W przypadku rozwiązania umowy (z powodu nie przystąpienia przez Inwestora do czynności przekazania-odbioru lub zawarcia umowy sprzedaży, pomimo wyznaczenia nowego terminu- przyp. Urzędu) Developer w ciągu kolejnych 30 dni zwróci wpłacone przez Kupującego kwoty, po potrąceniu kary umownej w wysokości 15% wartości umowy.
7. § 8 ust. 6. (...) Developer potrąci tytułem kary umownej 10% wartości przedmiotu umowy (w przypadku rozwiązania umowy przez Developera z powodu naruszania przez Inwestora postanowień umowy, w tym zaleganie z zapłatą kwot i ich nie uiszczenie w dodatkowym terminie- przyp. Urzędu).
8. § 11 ust. 2. Strony będą dążyć do polubownego załatwienia ewentualnych sporów a sprawy, które nie zostaną rozstrzygnięte polubownie będą rozpatrywane przez sąd właściwy miejscowo i rzeczowo dla siedziby Developera tj. Sąd Rejonowy bądź Okręgowy w Poznaniu.
9. § 12 ust. 3. O każdej zmianie adresu należy powiadomić drugą stronę w trybie wskazanym powyżej pod rygorem uznania korespondencji wysłanej pod dotychczasowy adres za doręczoną prawidłowo.
10. § 12 ust. 4. Nie odebrane listy polecone, przesłane po raz drugi, będą traktowane w skutkach dla umowy jak doręczone prawidłowo

oraz postanowienia o treści:

11. § 8 ust. 1. W przypadku niedotrzymania terminu określonego w § 4 ust. 1 pkt 1 umowy wskutek zawinionego działania lub zaniechania Developera, Inwestorowi przysługują będą tytułem kary umownej za okres zwłoki odsetki ustawowe w skali rocznej od wpłaconych zaliczek w łącznej wysokości nie przekraczającej 15% wartości przedmiotu umowy,

zamieszczonego we wzorcu umowy deweloperskiej obowiązującym od stycznia do września 2007r.

Przedsiębiorca zawiadomiony o wszczęciu postępowania administracyjnego, pismem z dnia 14 grudnia 2007r. wniósł o wydanie decyzji w trybie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Pełnomocnik Przedsiębiorcy poinformował, że zakwestionowane postanowienia zamieszczone zostały we wzorcu umowy deweloperskiej, który obowiązywał w 2006r., a następnie we wzorcach obowiązujących od stycznia do września 2007r. oraz od października 2007r. Jednocześnie zaznaczył, że „załączony wzorzec umowy deweloperskiej stosowany w 2006r. zastosowany został [usunięto] (...). Pośród wszystkich [usunięto] umów deweloperskich nie została wykonana jedynie umowa [usunięto] (...). Z kolei w 2007r. stosowano wzorzec obowiązujący od stycznia do września 2007r., który zastosowany został łącznie w [usunięto] umowach, które również zostały wykonane tj. nabywcy przejęli nieruchomości na własność”. Jako potwierdzenie pełnomocnik załączył akty notarialne sprzedaży nieruchomości, objętych ww. umowami deweloperskimi.

Pełnomocnik Przedsiębiorcy oświadczył, że zasadne jest nałożenie na podstawie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zobowiązania do „zaniechania stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów poprzez używanie w obrocie gospodarczym z konsumentami wzorca umowy deweloperskiej z zakwestionowanymi postanowieniami”, a ponadto do stosowania w przyszłości wzorców umów pozbawionych

klauzul naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Jednocześnie podkreślił, że „nie zachodzi potrzeba aneksowania czy wprowadzania zmian w inny sposób do zawartych już umów, albowiem wszystkie zawarte umowy zostały wykonane i brak jest zawartych nowych umów”.

Po przeanalizowaniu oferty Przedsiębiorcy zamieszczonej na stronie internetowej www.familyhouse.pl, pismem z dnia 21 grudnia 2007r. Prezes Urzędu wezwał Przedsiębiorcę m.in. do udzielenia informacji, ile umów deweloperskich zawartych zostało dla inwestycji realizowanej aktualnie na os. Leśnym II w Czapurach oraz ile z nich pozostaje nadal w obrocie prawnym.

Pismem z dnia 23 stycznia 2008r. pełnomocnik Przedsiębiorcy podtrzymał oświadczenie, że nie zawarto żadnej nowej umowy deweloperskiej poza wskazanymi, których kopie zostały załączone do poprzednich pism. Podkreślił, że Przedsiębiorca dokonuje rezerwacji określonych budynków mieszkalnych, co nie oznacza zawarcia umów deweloperskich. Rezerwacja ma na celu, jak wyjaśniono, zapewnienie kontrahenta o gotowości oddania mu danego budynku w razie wyrażenia końcowej woli jego nabycia, po pomyślnym zakończeniu procedury związanej z uzyskaniem kredytu w banku. W załączeniu do pisma pełnomocnik przekazał kopie 3 wybranych losowo rezerwacji. Ponadto wyjaśnił, że FAMILY HOUSE Sp. z o.o. jest stosunkowo małym deweloperem, stąd niewielka ilość zawieranych umów. Podtrzymał jednocześnie wniosek o wydanie decyzji w oparciu o art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Pismem z dnia 14 lutego 2008r. pełnomocnik Przedsiębiorcy przedstawił nowo opracowany wzorzec umowy deweloperskiej.

Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

Spółka pod firmą: FAMILY HOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu jest wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem 0000249327 (*odpis z Krajowego Rejestru Sądowego*). Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. budownictwo.

W ramach prowadzonej działalności Przedsiębiorca zawiera umowy deweloperskie z indywidualnymi klientami.

W prowadzonym postępowaniu Prezes Urzędu zakwestionował przytoczone powyżej postanowienia: § 4 ust. 2 pkt 3, § 4 ust. 7, § 6 ust. 4 i 5, § 8 ust. 3, 5 i 6, § 11 ust. 2, § 12 ust. 3 i 4 oraz § 8 ust. 1, które zamieszczone zostały we wzorcach umowy deweloperskiej, obowiązujących od stycznia do września 2007r. i od października 2007r. Postanowienia te zostały uznane za tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

Na podstawie wzorców umowy zawierających zakwestionowane postanowienia, objętych kontrolą Prezesa Urzędu, Przedsiębiorca zawarł [usunięto] umów deweloperskich. Jak wynika z oświadczeń złożonych w trakcie niniejszego postępowania przez pełnomocnika Przedsiębiorcy, własność nieruchomości objętych ww. umowami została już przeniesiona na nabywców. Na podstawie analizowanych wzorców Przedsiębiorca nie zawarł, poza wskazanymi, innych umów deweloperskich (*pisma z dnia 14 grudnia 2007r. i 23 stycznia 2008r.*).

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

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. 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. 365. *W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 22 lipca 2004r. sygn. akt XVII Amc 55/03).

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. 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. 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. 922. *Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006r. sygn. akt XVII Amc 100/05).

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. 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. 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).

W trakcie prowadzonego postępowania Przedsiębiorca zobowiązał się do stosowania w przyszłości wzorców umów deweloperskich, które nie będą zawierać niedozwolonych postanowień umownych.

Przedsiębiorca przedłożył nowy wzorzec umowy deweloperskiej, w którym zakwestionowane postanowienia: § 4 ust. 2 pkt 3, § 6 ust. 4 i 5, § 8 ust. 3 oraz § 12 ust. 4 zostały usunięte.

Postanowienie § 4 ust. 7 zawarte zostało w § 4 ust. 6 i otrzymało treść: „Jeżeli Inwestor nie stawi się na wyznaczony termin przekazania-odbioru lub nie uzgodni innego terminu, Deweloper wyznaczy ponowny ostateczny termin, nie wcześniej niż 7 dni, ale nie później niż 28 dni od pierwszego terminu. O nowym terminie Inwestor zostanie powiadomiony listem poleconym nie później niż 7 dni przed ostatecznym terminem przekazania-odbioru. Wraz

z powiadomieniem o kolejnym terminie, Deweloper wezwie Inwestora do wskazania przyczyn braku przystąpienia do przekazania-odbioru budynku, w tym zwróci się z zapytaniem, czy Inwestor zgłasza jakiegokolwiek zastrzeżenia co do jakości przedmiotowego budynku. Deweloper poinformuje ponadto Inwestora o możliwości ustanowienia pełnomocnika do dokonania czynności przekazania-odbioru oraz w razie ponownego niestawiennictwa o możliwości odstąpienia od niniejszej umowy łączącego się z obowiązkiem zapłaty kary umownej zgodnie z § 8 ust. 3 umowy.”

§ 8 ust. 5 (ust. 3 nowego wzorca umowy) otrzymał brzmienie: „(...) W razie odstąpienia przez Dewelopera od umowy z wymienionych przyczyn (Inwestor nie przystąpił do czynności przekazania-odbioru lub zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości- przyp. Urzędu), Inwestor zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości 4% kwot netto wpłaconych na dany moment przez Inwestora z tytułu należnych na podstawie umowy zaliczek, składających się na cenę (...)”

Z kolei postanowienie § 8 ust. 6 (ust. 4 w nowo opracowanym wzorcu) otrzymało treść: „(...) W razie odstąpienia przez Dewelopera od umowy z wymienionych przyczyn (naruszenie przez Inwestora postanowień umowy, w tym zaleganie z zapłatą kwot i ich nie uiszczenie w dodatkowym terminie- przyp. Urzędu), Inwestor zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości 4% kwot netto wpłaconych na dany moment przez Inwestora z tytułu należnych na podstawie umowy zaliczek składających się na cenę (...)”

§ 11 ust. 2 umowy zastąpiony został zapisem: „Strony będą dążyć do polubownego załatwienia ewentualnych sporów wynikłych z wykonania niniejszej umowy, a sprawy, które nie zostaną rozstrzygnięte polubownie, będą rozpatrywane przez sąd powszechny właściwy miejscowo i rzeczowo, zgodnie z odpowiednimi przepisami Kodeksu postępowania cywilnego”.

Zakwestionowane postanowienie § 12 ust. 3 otrzymało treść: „Strony zobowiązują się do wzajemnego powiadamiania się o każdorazowej zmianie swego miejsca pobytu poprzez podanie aktualnego adresu.”

Ponadto postanowienie § 8 ust. 1 zmieniono w następujący sposób: „W przypadku niedotrzymania terminu określonego w § 4 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy wskutek zawnionego działania lub zaniechania Dewelopera, Inwestorowi przysługiwać będą tytułem kary umownej za okres zwłoki odsetki ustawowe w skali rocznej od wpłaconych zaliczek.”

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy 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 zawiera w pkt 1-3 przykładowe wyliczenia praktyk zakazanych przez ustawodawcę. Katalog ten nawiązuje do stosowania klauzul wpisanych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, nieuczciwych praktyk rynkowych lub czynów nieuczciwej konkurencji oraz szeroko ujmowanego prawa konsumenta do informacji.

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

Zgodnie z art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. 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 takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych.

W uzasadnieniu uchwały 7 sędziów z dnia 13 lipca 2006r. sygn. III SZP 3/2006, Sąd Najwyższy uznał, że praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23a¹ *jest stosowanie identycznej klauzuli jak wpisana do rejestru niedozwolonych postanowień umownych przez innego przedsiębiorcę, który nie był stroną lub uczestnikiem postępowania zakończonym wpisaniem danej klauzuli do rejestru (...).* Odwołując się do argumentów o charakterze celowościowym oraz kierując się potrzebą zapewnienia skuteczności tego przepisu, Sąd Najwyższy podkreślił ponadto, 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 będą również takie postanowienia umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

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

Zakwestionowane zostało m.in. postanowienie § 4 ust. 2 pkt 3 umowy, zgodnie z którym „terminy ustalone w § 4 ust. 1 umowy mogą ulec przesunięciu i nie stanowi to naruszenia warunków umowy, w przypadku braku możliwości realizowania inwestycji w miesiącach listopad-marzec, przy niesprzyjających budownictwu warunkach pogodowych- o okres do 4 miesięcy liczony od terminów określonych w § 4 ust. 1 umowy.” Zdaniem Prezesa Urzędu postanowienie to jest tożsame z klauzulą wpisaną do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w pozycji 883.

Klauzula ta została uznana za niedozwoloną na podstawie wyroku SOKiK z dnia 18 maja 2005r. sygn. akt XVII Amc 86/03, w którym stwierdzono: „*W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5° C, ulewnie deszczowe 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*”. SOKiK wyjaśnił w uzasadnieniu powołanego wyroku, że zapis taki stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385³ pkt 2 Kodeksu cywilnego. Wylacza bowiem odpowiedzialność przedsiębiorcy względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, stanowiąc tym samym sprzeczną z dobrymi obyczajami próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta.

W ocenie Prezesa Urzędu postanowienie § 4 ust. 2 pkt 3, pomimo różnic w treści, mieści się w hipotezie przytoczonej powyżej klauzuli niedozwolonej. Wskazuje okoliczności, w których niedotrzymanie przez Przedsiębiorcę terminu umowy nie jest uznawane za naruszenie jej warunków, co oznacza, że odpowiedzialność Przedsiębiorcy za niewykonanie zobowiązania w umówionym terminie jest wyłączona. Zwrócić należy również uwagę, że pojęcie „niesprzyjające budownictwu warunki pogodowe” jest na tyle nieprecyzyjne, że pozwala Przedsiębiorcy na dowolną w zasadzie interpretację, co w świetle art. 385³ pkt 9 Kodeksu cywilnego również nie może być zaakceptowane. Nie ma wątpliwości, że postanowienie to przerzuca całkowicie na konsumenta ryzyko gospodarcze związane z niewykonaniem przez Przedsiębiorcę, z powodu warunków atmosferycznych, prac budowlanych w terminie określonym w umowie.

¹ W obowiązującej obecnie ustawie z dnia 16.02.2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów, praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów uregulowana została w art. 24.

Jako niedozwolone uznane zostało ponadto postanowienie § 4 ust. 7, pozwalające Przedsiębiorcy na dokonanie jednostronnego odbioru budynku ze skutkiem wykonania przez niego zobowiązania i uznania budynku za odebrany, w przypadku nie stawienia się konsumenta na ostateczny termin odbioru. Zgodnie z tym postanowieniem, poprzez jednostronny odbiór budynku Przedsiębiorca może zwolnić się wobec konsumenta z odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.

Postanowienie to jest tożsame z klauzulami wpisanymi w pozycjach: 364 i 365 rejestru niedozwolonych postanowień umownych, na podstawie wyroku SOKiK z dnia 22 listopada 2004r. sygn. akt XVII Amc 55/03. Zgodnie z pierwszą z nich niedozwolone są zapisy o treści: *W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, Sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury.*

Z kolei druga z klauzul jako niedozwolone uznała zapis w brzmieniu: *W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru.*

W ocenie Prezesa Urzędu, zakwestionowane postanowienie, podobnie jak wskazane postanowienia wpisane do rejestru, wyczerpuje przesłanki klauzul niedozwolonych, określonych w art. 385³ pkt 2 i 9 Kodeksu cywilnego. Przyznaje bowiem Przedsiębiorcy uprawnienie do dokonania wiążącej interpretacji umowy poprzez uznanie, że sporządzając jednostronny protokół wykonał zobowiązanie zgodnie z umową. Pozwala mu tym samym zwolnić się z odpowiedzialności w przypadku nienależytego wykonania umowy oraz dochodzenia przez konsumenta roszczeń z tytułu ewentualnych wad technicznych budynku.

W prowadzonym postępowaniu zakwestionowano również postanowienie § 6 ust. 4 wzorca umowy, zgodnie z którym: „W przypadku zmiany stawki i zasad naliczania podatku VAT obowiązującego w dniu podpisania umowy, wartość wpłat wzrośnie automatycznie proporcjonalnie do podwyżki kosztów, które ta zmiana spowoduje. O powyższej zmianie Developer zobowiązany jest zawiadomić Inwestora w terminie 14 dni od daty jej wprowadzenia w formie pisemnej przedstawiając nowy harmonogram wpłat.”

Postanowienie to jest tożsame z klauzulą niedozwoloną wpisaną w pozycji 885 rejestru niedozwolonych postanowień umownych o treści: *Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny* (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 18 maja 2005r. sygn. akt XVII Amc 86/03). W ocenie Prezesa Urzędu należy podzielić stanowisko SOKiK zawarte w uzasadnieniu wskazanego wyroku, że wzrost stawki podatku stanowi wprawdzie zdarzenie niezależne od woli stron, jednak podatek jest elementem ceny. Wzrost stawki podatku jest zatem wzrostem ceny i konsument musi mieć bezwzględnie zapewnione, stosownie do art. 385³ pkt 20 Kodeksu cywilnego, prawo do odstąpienia od umowy. W analizowanych wzorcach umowy konsumentowi nie zagwarantowano prawa do odstąpienia od umowy w przypadku podwyższenia stawki podatku VAT.

Zdaniem Prezesa Urzędu, za niedozwolone uznać należy również postanowienie o treści: „W przypadku wykonania przez Dewelopera prac określonych w harmonogramie prac załączniku nr 3 do umowy w terminie wcześniejszym niż podane w § 6 ust. 3 umowy, Inwestor zobowiązuje się do zapłacenia raty za skończony etap w terminie 7 dni od daty powiadomienia przez Dewelopera” (§ 6 ust. 5). Postanowienie to w sposób dowolny i bez ograniczenia do ważnych przyczyn przyznaje Przedsiębiorcy prawo do zmiany istotnych warunków umowy w zakresie określenia terminów wykonania prac budowlanych i płatności rat ceny, a w konsekwencji- zobowiązania konsumenta do wcześniejszej zapłaty niż wynika to z zawartej umowy.

Podobne postanowienie zostało uznane za niedozwolone przez SOKiK w wyroku z dnia 4 sierpnia 2004r. sygn. akt XVII Amc 44/03, w którym stwierdzono: *Terminy wykonania poszczególnych etapów robót oraz terminy płatności za nie, określone w planie płatności mogą ulec skróceniu, na co Inwestor wyraża zgodę* (pozycja 543 rejestru niedozwolonych postanowień umownych). W uzasadnieniu wyroku podkreślono, że tak sformułowany zapis umowy stanowi klauzulę niedozwoloną, o której mowa w art. 385³ pkt 10 Kodeksu cywilnego. Przyznaje bowiem Przedsiębiorcy prawo do jednostronnej zmiany umowy bez ważnej przyczyny, wskazanej w tej umowie. SOKiK podkreślił, że postanowienie takie stawia konsumenta w niekorzystnej sytuacji, w której w wyniku przyspieszenia terminu płatności raty, może być narażony na straty (koszty kredytu, utrata oprocentowania lokaty). W ocenie Prezesa Urzędu, argumenty te można odnieść również do kwestionowanego postanowienia § 6 ust. 5, które wywołuje tożsame skutki prawne i pomimo braku identycznego brzmienia mieści się w hipotezie wymienionej klauzuli niedozwolonej.

W wyniku analizy przedłożonych wzorców umowy deweloperskiej, Prezes Urzędu zakwestionował również postanowienia § 8 ust. 3, 5 i 6, uznając je za tożsame z klauzulami niedozwolonymi wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych w pozycjach: 389 i 369. Zakwestionowane postanowienia regulują kwestie związane z ustalaniem kar umownych w przypadku rozwiązania umowy.

Pierwsze z nich (§ 8 ust. 3) przewiduje, że: „Inwestor może umowę rozwiązać bez podawania przyczyn do dnia, w którym zgodnie z § 5 ust. 1 nin. umowy strony zobowiązują się do zawarcia umowy sprzedaży własności nieruchomości, pod warunkiem zapłaty Developerowi kary umownej w wysokości 15% wartości umowy (...)” Zgodnie z § 8 ust. 5: „(...) W przypadku rozwiązania umowy (z powodu nie przystąpienia przez Inwestora do czynności przekazania-odbioru lub zawarcia umowy sprzedaży, pomimo wyznaczenia nowego terminu- przyp. Urzędu) Developer w ciągu kolejnych 30 dni zwróci wpłacone przez Kupującego kwoty, po potrąceniu kary umownej w wysokości 15% wartości umowy.” Z kolei § 8 ust. 6 stanowi, że „(...) Developer potrąci tytułem kary umownej 10% wartości przedmiotu umowy (w przypadku rozwiązania umowy przez Developera z powodu naruszenia przez Inwestora postanowień umowy, w tym zaleganie z zapłatą kwot i ich nie uiszczenie w dodatkowym terminie- przyp. Urzędu).”

Przytoczone postanowienia obciążają konsumenta obowiązkiem zapłaty kary umownej na rzecz Przedsiębiorcy w wysokości 15% i 10% wartości przedmiotu umowy, niezależnie od przyczyn ich zastrzeżenia oraz tego, czy dochodzi do rozwiązania umowy przez Przedsiębiorcę czy też konsumenta.

Podkreślić należy, iż w świetle orzecznictwa SOKiK, jak również w ocenie Prezesa Urzędu tak określone kary umowne uznać należy za rażąco wygórowane, w rozumieniu art. 385³ pkt 17 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z ww. przepisem, niedozwolone są te postanowienia umowne, które nakładają na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy, obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstępnego. SOKiK wielokrotnie uznawał kary umowne określone na poziomie 5% ceny i wyższe za rażąco wygórowane i tym samym kształtujące obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszający jego interesy.

Na przykład wyrokiem z dnia 2 grudnia 2004r. sygn. akt XVII Amc 9/04, SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie o treści: *„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”*. Klauzula ta została następnie wpisana do rejestru niedozwolonych postanowień umownych w pozycji 389.

Kwestia ustalania wysokości kar umownych została również rozstrzygnięta w wyroku SOKiK z dnia 22 listopada 2004r. sygn. akt XVII Amc 55/03, w którym za niedozwoloną uznano klauzulę: *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* (pozycja 369 rejestru).

Szczegółowa analiza postanowień § 8 ust. 3, 5 i 6 wzorca umowy stosowanego przez Przedsiębiorcę pozwala, w ocenie Prezesa Urzędu na uznanie, że pomimo braku identycznego brzmienia, postanowienia te mieszczą się w hipotezach cytowanych wyżej klauzul niedozwolonych. Wywołują bowiem tożsame skutki prawne- obciążają konsumenta obowiązkiem zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej.

Zdaniem Prezesa Urzędu nie ma wątpliwości, że kary umowne których wysokość wynosi 10% i 15% wartości przedmiotu umowy (budynku) są rażąco wygórowane, zwłaszcza przy występujących obecnie cenach 1m² powierzchni mieszkaniowej, a ponadto nie mają uzasadnienia ekonomicznego. Wprawdzie klauzula abuzywna wpisana w pozycji 389 przewiduje karę umowną w przypadku odstąpienia od umowy, a nie jej rozwiązania- jak w zakwestionowanych postanowieniach, jednakże w ocenie Prezesa Urzędu kwestia ta nie wpływa na odmienną wykładnię ww. postanowień. W obu przypadkach (odstąpienie od umowy, rozwiązanie umowy) mamy bowiem do czynienia z zakończeniem stosunku umownego wiążącego strony i w konsekwencji z obciążeniem konsumenta obowiązkiem zapłaty kary umownej. Kary te, zdaniem Prezesa Urzędu, w takim samym stopniu dotyczą konsumenta, niezależnie od tego, w jaki sposób i z jakiej przyczyny dochodzi do ustania stosunku umownego, łączącego go z Przedsiębiorcą.

Stanowisko takie potwierdza również powołana wcześniej uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2006r. sygn. III SZP 3/2006, dopuszczająca rozszerzającą wykładnię art. 23a (obecnie art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów), zgodnie z którą stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru, która wywołuje takie same skutki godzi tak samo w interesy konsumenta, jak stosowanie klauzuli identycznej co wpisana do rejestru. Zdaniem Sądu Najwyższego *możliwość uznania zachowania przedsiębiorcy, polegającego na stosowaniu postanowień wzorców umownych, które nie mają identycznego brzmienia jak postanowienia wpisane do rejestru, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, w sposób istotny zwiększa skuteczność obu instytucji (tj. niedozwolonych postanowień umownych oraz praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumenta), zniechęcając przedsiębiorców do obchodzenia wpisów dokonanych w rejestrze niedozwolonych postanowień; przyczynia się do podniesienia poziomu ochrony konsumentów przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi w sposób odpowiadający wymogom wynikającym z art. 76 Konstytucji RP oraz art. 2 i 3 Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską.*

Jednocześnie nadmienić należy, że Prezes Urzędu nie kwestionuje co do zasady możliwości zastrzeżenia kary umownej, powszechnie przecież stosowanej w obrocie handlowym, ale jej wysokość i sposób ustalania.

Prezes Urzędu podziela argumenty SOKiK wyrażone w uzasadnieniu wyroku z dnia 13 czerwca 2005r. sygn. akt XVII Amc 20/04, iż brak podstaw do wiązania wysokości kary umownej z wartością kosztu budowy lokalu a nie z wysokością świadczenia konsumenta, zwłaszcza gdy przedsiębiorca nie wykazał ani nie uprawdopodobnił, że może ponosić współmierną szkodę do wysokości zastrzeżonej kary. Wprawdzie, jak zauważył SOKiK, fakt poniesienia szkody nie stanowi niezbędnej przesłanki do domagania się zapłaty kary umownej (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 06.11.2003r. III CZP 61/03), jednakże w umowach z konsumentami kara umowna musi pozostawać we współmiernej wysokości do ponoszonej zwykle szkody.

W świetle przedstawionej argumentacji, w ocenie Prezesa Urzędu nie ma wątpliwości, że zastrzeżenie na rzecz Przedsiębiorcy kar umownych w wysokości 10% i 15% określonych od wartości przedmiotu umowy (budynku), stanowi rażąco wygórowaną karę umowną.

Prezes Urzędu zakwestionował ponadto postanowienie § 11 ust. 2 o treści: „Strony będą dążyć do polubownego załatwienia ewentualnych sporów a sprawy, które nie zostaną rozstrzygnięte polubownie będą rozpatrywane przez sąd właściwy miejscowo i rzeczowo dla siedziby Developera tj. Sąd Rejonowy bądź Okręgowy w Poznaniu”- jako tożsame z klauzulami niedozwolonymi wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w pozycjach: 691 i 922.

Zgodnie z przytoczonym postanowieniem, każdy spór wynikający z zawartej umowy rozpatrywać winien sąd rzeczowo właściwy dla siedziby Przedsiębiorcy, położony w Poznaniu.

Zakwestionowane postanowienie ogranicza zarówno konsumentowi jak i Przedsiębiorcy możliwość wyboru sądu, który zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania cywilnego, należy uznać za właściwy do rozstrzygnięcia sporu powstałego na tle wiążącej ich umowy. Stanowi niedozwolone postanowienie umowne określone w art. 385³ pkt 23 Kodeksu cywilnego. Za niezgodne z ww. przepisem uznaje się postanowienia, które nie tylko wyłączają właściwość sądu wyznaczonego według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego w ogóle, ale też te, które ograniczają zakres możliwości przewidzianych w tej ustawie, w wyniku czego sytuacja konsumentów ulega pogorszeniu. Klauzula stosowana przez Przedsiębiorcę może godzić w interesy konsumentów, zwłaszcza mających miejsce zamieszkania poza Poznaniem, poprzez wyłączenie możliwości wytoczenia przeciwko nim powództwa przed sądem właściwym według przepisów o właściwości ogólnej, a więc w miejscu najbardziej dogodnym dla konsumentów.

Klauzule, które wskazywały jako właściwy sąd w konkretnym miejscu bądź wyznaczony według jednego kryterium, w sposób węższy niż wynikający z Kodeksu postępowania cywilnego, ograniczający możliwość wyboru sądu innego niż wymieniony w umowie, były wielokrotnie uznawane za niedozwolone przez SOKiK i wpisane do rejestru niedozwolonych postanowień umownych. Między innymi wyrokiem z dnia 17 sierpnia 2006r. sygn. akt XVII Amc 100/05, SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie w brzmieniu: „*Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu*”. Postanowienie to zostało następnie wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w pozycji 922.

Również wyrokiem z dnia 23 września 2004r. sygn. akt XVII Amc 51/03, SOKiK uznał za niedozwolony zapis o treści: „*Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez właściwy sąd w Poznaniu*” (pozycja 691 rejestru niedozwolonych postanowień umownych).

Za niedozwolone w niniejszym postępowaniu uznano również postanowienia o treści: „O każdej zmianie adresu należy powiadomić drugą stronę w trybie wskazanym powyżej pod rygorem uznania korespondencji wysłanej pod dotychczasowy adres za doręczoną prawidłowo” (§ 12 ust. 3) oraz „Nie odebrane listy polecone, przesłane po raz drugi, będą traktowane w skutkach dla umowy jak doręczone prawidłowo” (§ 12 ust. 4).

Zdaniem Prezesa Urzędu, tak sformułowane postanowienia umowne wyczerpują przesłanki klauzuli niedozwolonej, o której mowa w art. 385³ pkt 9 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z ww. przepisem, za niedozwolone uznaje się postanowienia, które przyznają kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. Zwrócić należy uwagę, że stosownie do art. 61 Kodeksu cywilnego, oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W ocenie Prezesa Urzędu, ww. postanowienia pozwalają Przedsiębiorcy na interpretację umowy w zakresie skuteczności składanych przez niego oświadczeń woli, których przedmiotem jest m.in. rozwiązanie umowy. W sytuacji opisanej w zakwestionowanych postanowieniach, konsument może zostać pozbawiony możliwości rzeczywistego zapoznania się z oświadczeniem woli Przedsiębiorcy, a jednocześnie narażony będzie na jego skutki, w tym związane z obowiązkiem zapłaty kary umownej w przypadku rozwiązania umowy.

Postanowienia te są tożsame z klauzulą uznaną za niedozwoloną wyrokiem SOKiK z dnia 16 kwietnia 2007r, sygn. akt XVII Amc 43/06 i wpisaną następnie do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w pozycji 1207. Zgodnie z sentencją ww. wyroku niedozwolone są postanowienia o treści: „*W przypadku zmiany adresu każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną*”.

Zdaniem Prezesa Urzędu, za niedozwolone uznać należy również postanowienie zamieszczone we wzorcu umowy deweloperskiej stosowanym od stycznia do września 2007r.

o treści: „W przypadku niedotrzymania terminu określonego w § 4 ust. 1 pkt 1 umowy wskutek zawinionego działania lub zaniechania Developera, Inwestorowi przysługiwać będą tytułem kary umownej za okres zwłoki odsetki ustawowe w skali rocznej od wpłaconych zaliczek w łącznej wysokości nie przekraczającej 15% wartości przedmiotu umowy” (§ 8 ust. 1). W ocenie Prezesa Urzędu, wskazane postanowienie mieści się w hipotezie klauzuli niedozwolonej wpisanej w pozycji 156 rejestru niedozwolonych postanowień umownych, zgodnie z którą: „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 (wyrok SOKiK z dnia 9 września 2004r. sygn. akt XVII Amc 12/04). Zakwestionowany zapis umowny ogranicza, podobnie jak przytoczona klauzula, odpowiedzialność Przedsiębiorcy względem konsumenta za zawinione opóźnienie w wykonaniu zobowiązania. Przewiduje bowiem, że należna konsumentowi kara umowna- w przypadku niedotrzymania przez Przedsiębiorcę terminu przekazania budynku- nie może przekroczyć łącznie 15% wartości przedmiotu umowy. Stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385³ pkt 2 Kodeksu cywilnego.

Analiza porównawcza zakwestionowanych zapisów wzorców umowy deweloperskiej stosowanych przez Przedsiębiorcę oraz przedstawionych powyżej postanowień wpisanych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych wskazuje, że ich treść wyczerpuje przesłanki postanowień uznanych za niedozwolone. Zakwestionowane zapisy umowy nie mają wprawdzie identycznego brzmienia, jednakże w ocenie Prezesa Urzędu, wykładnia ich treści prowadzi do wniosku, że mieszczą się w hipotezach przytoczonych klauzul niedozwolonych.

Do stwierdzenia stosowania przedmiotowych praktyk niezbędne jest ponadto wykazanie, iż bezprawne działanie przedsiębiorcy godzące w interes konsumentów dotyczyło tzw. zbiorowego interesu konsumentów. W niniejszej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem interesów nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zidentyfikować- potencjalnych klientów Przedsiębiorcy. Niezgodnym z prawem działaniem Przedsiębiorcy mogła bowiem zostać dotknięta nieograniczona liczba osób, tzn. wszystkie osoby zawierające z nim przedwstępne umowy sprzedaży budynku mieszkalnego.

W trakcie prowadzonego postępowania Przedsiębiorca wystąpił o wydanie decyzji w oparciu o art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz nałożenie zobowiązania do zaniechania stosowania wzorca umowy deweloperskiej zawierającego zakwestionowane postanowienia i stosowania w przyszłości wzorców umów pozbawionych klauzul naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z powołanym przepisem, 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 powołanej ustawy, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

W toku postępowania pełnomocnik Przedsiębiorcy oświadczył, że w obrocie prawnym nie występują nadal obowiązujące umowy deweloperskie zawierające kwestionowane postanowienia, ponieważ wszystkie umowy zawarte zgodnie z postanowieniami analizowanych wzorców zostały już wykonane. Na potwierdzenie przedłożył kopie zawartych umów deweloperskich oraz aktów notarialnych sprzedaży wskazanych w nich nieruchomości.

Wniosek o wydanie decyzji w trybie art. 28 powołanej ustawy, rozpatrzony może zostać więc jedynie w części dotyczącej przyjęcia zobowiązania do zapobieżenia naruszeniom zakazu określonego w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy, w odniesieniu do nowo zawieranych umów deweloperskich.

Zdaniem Prezesa Urzędu, w niniejszej sprawie spełnione zostały przesłanki do wydania decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Okoliczności sprawy uprawniają do stosowania przez Przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na posługiwaniu się w obrocie konsumenckim wzorcami umowy, w którym zamieszczone zostały klauzule wpisane do rejestru niedozwolonych postanowień umownych. Przedsiębiorca zobowiązał się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia wskazanym powyżej naruszeniom, poprzez stosowanie- do umów zawieranych w przyszłości- postanowień nowo opracowanego wzorca umowy deweloperskiej. Zaproponowane przez Przedsiębiorcę zmiany zakwestionowanych postanowień wzorca umowy deweloperskiej uwzględniają, w ocenie Prezesa Urzędu, obowiązujące przepisy prawa, w szczególności art. 385 i nast. Kodeksu cywilnego i mogą zostać wprowadzone do obrotu konsumenckiego w miejsce zakwestionowanych.

Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy Prezes Urzędu nałożył na Przedsiębiorcę obowiązek przekazania informacji o realizacji zobowiązania nałożonego w punkcie I sentencji decyzji i przedłożenia potwierdzonych kopii umów deweloperskich zawartych z konsumentami zgodnie z postanowieniami wzorca umowy załączonego do pisma z dnia 14 lutego 2008r.

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 k.p.c. - od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie- Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwóch tygodni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów- Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Poznaniu.

Otrzymuje:

Pan Eryk Kosiński- *pełnomocnik FAMILY HOUSE Sp. z o.o.*
Kancelaria Adwokacka
ul. Bóźnicza 11/7
61-751 Poznań