



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

Delegatura w Lublinie
20-012 Lublin, ul. Ochotnicza 10
Tel. (0-81) 532-35-31, 743-77-30, 532-54-48
Fax (0-81) 532-08-26
E-mail: lublin@uokik.gov.pl

Lublin, dnia 24 czerwca 2014 r.

RLU – 61-35/13/BP
za p.o.

DECYZJA RLU Nr 7/2014

I.

Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z dnia 16 lutego 2007 roku (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tejże ustawy i § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko **TBV Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie**

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

uznaje się za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów praktykę przedsiębiorcy, polegającą na bezprawnym działaniu poprzez stosowanie w następujących wzorcach umownych poniższych postanowień:

1.

§ 11 ust. 3 Umowy deweloperskiej- budynek B1 o treści: „(...) W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni lokalu mieszkalnego +2-2 % (plus dwa minus dwa procent) między powierzchnią wskazaną w § 3 umowy, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy (...). W przypadku gry różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej będzie mniejsza lub równa 2% lub też w przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy cena brutto ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o

które odpowiednio zmniejszyła lub zwiększyła się ta powierzchnia, przez stawkę brutto (...)"

2.

§ 8 ust. 4 Umowy deweloperskiej oraz przedwstępnej umowy sprzedaży - budynek B4 o treści: „W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni lokalu mieszkalnego +2-2 % (plus dwa minus dwa procent) pomiędzy powierzchnią wskazaną w niniejszym akcie, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy (...). W przypadku gdy różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej będzie mniejsza lub równa 2% (dwa procent) lub też w przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od umowy cena brutto ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła lub zwiększyła się powierzchnia, przez stawkę brutto(...)"

3.

§ 10 ust. 3 Umowy deweloperskiej - budynek B5 i B6 o treści: „(...) W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni lokalu mieszkalnego +2-2 % (plus dwa minus dwa procent) pomiędzy powierzchnią wskazaną w § 3 umowy, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywcy będą uprawnieni do odstąpienia od niniejszej umowy (...). W przypadku gdy różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej będzie mniejsza lub równa 2% lub też w przypadku nieskorzystania przez Nabywców z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy cena brutto ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła lub zwiększyła się ta powierzchnia, przez stawkę brutto (...)"

4. Umowa przedwstępna sprzedaży nr...- Irykowy Dwór

a) § 11 o treści: „Odstąpienie od Umowy przez jedną ze stron powoduje zwrot poniesionych nakładów wg. następujących zasad: 1. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Kupującego bądź przez Inwestora z przyczyn zależnych od Kupującego zwrot poniesionych nakładów w wartości nominalnej wpłaconej przez Kupującego, pomniejszonych o kwotę 20.000,00 zł stanowiących karę umowną w terminie 3 miesiące od dnia otrzymania oświadczenia woli o odstąpieniu od Umowy. 2. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Kupującego z przyczyn zależnych od Inwestora to jest w przypadku niewykonania przedmiotu niniejszej umowy, zwrot nakładów w wartości nominalnej wpłaconej przez Kupującego, powiększonych o kwotę 20.000,00 zł stanowiących karę umowną w terminie 3 miesiące od rozwiązania umowy”

b) § 15 ust. 2 o treści: „O terminie odbioru Inwestor zobowiązuje się zawiadomić Kupującego pisemnie co najmniej 7 dni wcześniej. W przypadku nie odebrania budynku w wyznaczonym terminie Inwestor wyznaczy Kupującemu drugi termin. W sytuacji nie przystąpienia Kupującego do odbioru lokalu w drugim terminie- przedmiot Umowy uważa się za odebrany a protokół zdawczo-odbiorczy jednostronnie podpisany przez Inwestora zostanie przesłany Kupującemu listem poleconym”

c) § 22 ust. 2 o treści: „Podpisanie umowy sprzedaży zawartej pomiędzy Inwestorem i Kupującym w formie Aktu Notarialnego, nastąpi najpóźniej w terminie 180 dni, po przekazaniu lokalu

mieszkalnego Kupującemu pod warunkiem uregulowania przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych, zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy”

które są 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, co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,

i stwierdza się zaniechanie jej stosowania:

- w odniesieniu do postanowienia określonego w pkt 1 z **dniem 4 grudnia 2013 r.**
- w odniesieniu do postanowienia określonego w pkt 2 z dniem **19 grudnia 2012 r.**
- w odniesieniu do postanowienia określonego w pkt 3 z **dniem 4 grudnia 2013 r.**
- w odniesieniu do postanowień określonych w pkt 4 z **dniem 7 października 2013 r.**

II.

Na podstawie art. 26 ust. 2 i art. 27 ust. 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, **określa się TBV Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów**, polegające na dokonaniu modyfikacji postanowień znajdujących się w *Umowie deweloperskiej- budynek B1, Umowie deweloperskiej oraz przedwstępnej umowy sprzedaży - budynek B4, Umowie deweloperskiej - budynek B5 i B6, Umowie przedwstępna sprzedaży nr...- Irykowy Dwór*, które zostały zawarte z konsumentami i są wykonywane (obowiązujące), w ten sposób, że z umów tych zostaną usunięte **postanowienia wskazane w pkt I.1, I.2, I.3, I.4 a)-c)** sentencji niniejszej decyzji, w terminie **sześciu miesięcy** od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

III.

Na podstawie art. 77 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz na podstawie art. 263 § 1 i art. 264 § 1 ustawy z dn. 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 267), w związku z art. 83 i art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów postanawia się obciążyć **TBV Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie** kosztami przeprowadzonego postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów i zobowiązać ww. przedsiębiorcę do zwrotu na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwoty **36,10 zł** (słownie trzydzieści sześć złotych dziesięć groszy), w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W ramach ogólnopolskiego badania rynku deweloperskiego Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej w tekście: Prezes UOKiK lub Prezes Urzędu), przeprowadził postępowanie wyjaśniające RLU-405-23/13/JS, którego przedmiotem były wzorce umowne stosowane przez deweloperów w obrocie z konsumentami oraz ich praktyki rynkowe. W trakcie przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego Prezes UOKiK uzyskał od TBV Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie (dalej w tekście: Spółka), stosowane przez Spółkę wzorce umowne m.in. „Umowa deweloperska- budynek B1”, „Umowa deweloperska- budynek B5 i B6”, „Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży - budynek B4” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży nr...- Irykowy Dwór”.

Analiza wzorców umownych nadesłanych przez Spółkę wykazała, że mogą one zawierać

postanowienia wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 kpc (dalej w tekście: Rejestr), co może stanowić naruszenie zbiorowego interesu konsumentów, jako bezprawne działanie przedsiębiorców.

Mając powyższe na uwadze, Postanowieniem nr 302/13 z dnia 7 listopada 2013 r. wszczęto postępowanie administracyjne RLU-61-35/13/BP w sprawie podejrzenia naruszenia przez Spółkę zbiorowych interesów konsumentów, poprzez stosowanie postanowień zawartych we wzorcach umownych, które mogą być tożsame z niedozwolonymi postanowieniami umownymi wpisanymi do Rejestru, o treści:

1.

§ 11 ust. 3 Umowy deweloperskiej- budynek B1 o treści: „(...) W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni lokalu mieszkalnego +2-2 % (plus dwa minus dwa procent) między powierzchnią wskazaną w § 3 umowy, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy (...). W przypadku gdy różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej będzie mniejsza lub równa 2% lub też w przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy cena brutto ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła lub zwiększyła się ta powierzchnia, przez stawkę brutto (...)”

2.

§ 8 ust. 4 Umowy deweloperskiej oraz przedwstępnej umowy sprzedaży - budynek B4 o treści: „W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni lokalu mieszkalnego +2-2 % (plus dwa minus dwa procent) pomiędzy powierzchnią wskazaną w niniejszym akcie, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy (...). W przypadku gdy różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej będzie mniejsza lub równa 2% (dwa procent) lub też w przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od umowy cena brutto ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła lub zwiększyła się powierzchnia, przez stawkę brutto(...)”

3.

§ 10 ust. 3 Umowy deweloperskiej - budynek B5 i B6 o treści: „(...) W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni lokalu mieszkalnego +2-2 % (plus dwa minus dwa procent) pomiędzy powierzchnią wskazaną w § 3 umowy, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywcy będą uprawnieni do odstąpienia od niniejszej umowy (...). W przypadku gdy różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej będzie mniejsza lub równa 2% lub też w przypadku nieskorzystania przez Nabywców z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy cena brutto ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła lub zwiększyła się ta powierzchnia, przez stawkę brutto (...)”

4. Umowa przedwstępna sprzedaży nr...- Irysowy Dwór

a) § 11 o treści „*Odstąpienie od Umowy przez jedną ze stron powoduje zwrot poniesionych nakładów wg. następujących zasad: 1. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Kupującego bądź przez Inwestora z przyczyn zależnych od Kupującego zwrot poniesionych nakładów w wartości nominalnej wpłaconej przez Kupującego, pomniejszonych o kwotę 20.000,00 zł stanowiących karę umowną w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania oświadczenia woli o odstąpieniu od Umowy. 2. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Kupującego z przyczyn zależnych od Inwestora to jest w przypadku niewykonania przedmiotu niniejszej umowy, zwrot nakładów w wartości nominalnej wpłaconej przez Kupującego, powiększonych o kwotę 20.000,00 zł stanowiących karę umowną w terminie 3 miesięcy od rozwiązania umowy*”

b) § 15 ust. 2 o treści: „*O terminie odbioru Inwestor zobowiązuje się zawiadomić Kupującego pisemnie co najmniej 7 dni wcześniej. W przypadku nie odebrania budynku w wyznaczonym terminie Inwestor wyznaczy Kupującemu drugi termin. W sytuacji nie przystąpienia Kupującego do odbioru lokalu w drugim terminie- przedmiot Umowy uważa się za odebrany a protokół zdawczo-odbiorczy jednostronnie podpisany przez Inwestora zostanie przesłany Kupującemu listem poleconym*”

c) § 22 ust. 2 o treści: „*Podpisanie umowy sprzedaży zawartej pomiędzy Inwestorem i Kupującym w formie Aktu Notarialnego, nastąpi najpóźniej w terminie 180 dni, po przekazaniu lokalu mieszkalnego Kupującemu pod warunkiem uregulowania przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych, zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy*”

W odpowiedzi na Zawiadomienie Prezesa Urzędu o wszczęciu postępowania administracyjnego, Spółka pismem z dnia 1 grudnia 2013 r. (doręczonego Prezesowi Urzędu w dniu 11 grudnia 2013 r.) ustosunkowała się do przedstawionych zarzutów.

Odnosząc się do treści postanowienia, zawartego w § 11 ust. 3 *Umowy deweloperskiej - budynek B1*, § 8 ust. 4 *Umowy deweloperskiej oraz przedwstępnej umowy sprzedaży - budynek B4*, § 10 ust. 3 *Umowy deweloperskiej - budynek B5 i B6* Spółka poinformowała, że uwzględnia przedstawiony zarzut w całości i oświadczyła, że zaniecha umieszczenia przedmiotowego zapisu w umowach zawieranych z konsumentami. W jego miejsce zostanie wprowadzony zapis o przysługującym konsumentowi prawie do odstąpienia od umowy w każdym przypadku zmiany metrażu nabywanego lokalu.

Ustosunkowując się do postanowienia § 11 *Umowy przedwstępnej sprzedaży nr...- Irysowy Dwór* Spółka uznała zarzut Prezesa UOKiK za zasadny i oświadczyła, że zaniecha stosowania przedmiotowego zapisu w umowach zawieranych z konsumentami. W jego miejsce wprowadzony zostanie 30-dniowy termin do zwrotu kupującemu wpłaconych przez niego kwot, a takie rozwiązanie powinno uzyskać uznanie Prezesa UOKiK/.

Odnosząc się natomiast do postanowienia § 15 ust. 2 *11 Umowy przedwstępnej sprzedaży nr...- Irysowy Dwór* Spółka wskazała, że jej zdaniem przedmiotowe postanowienie nie jest tożsame ze wskazanym postanowieniem wpisanym do Rejestru. Zdaniem Spółki kwestia odbioru lokalu została uregulowana odmiennie, niż w niedozwolonych porozumieniach, i zabezpiecza interes konsumenta. Spółka wyjaśniła, że zabezpiecza interes konsumenta w ten sposób, że w sytuacji niemożności stawienia się kupującego w pierwszym terminie w celu odbioru przedmiotu umowy termin ponowny zostaje ustalony po konsultacji z kupującym. Z uwagi na powyższe w interesie stron jest jak najszybsze dokonanie czynności zawarcia umowy przenoszącej prawo własności lokalu mieszkalnego. Brak jest zatem tożsamości postanowienia wskazanego w przedmiotowym wzorcu umownym oraz postanowienia wpisanego do rejestru. Brak jest bowiem wyraźnego interesu przedsiębiorcy jak też autorytatywnego charakteru zapisu. W ocenie Spółki

istotne jest nie tylko korzystanie z dosłownie brzmiących klauzul zawartych w Rejestrze. Zgodność klauzul sprawdza się poprzez badanie zamiaru i celu, któremu one służą. Trudno jest zatem postanowieniom stosowanym przez Spółkę przypisać zamiar działania na niekorzyść klienta, lecz zabezpieczenie jego interesów oraz zachowanie stabilności rynku nieruchomości tak by stan prawny nieuregulowanego prawa własności lokalu mieszkalnego nie miał trwałego charakteru. Zdaniem Spółki zapisy w umowie należy interpretować zgodnie z zamiarem stron, należy zatem przyjąć, że podpisanie umowy deweloperskiej i współdziałanie stron podczas długiego procesu budowlanego zmierza ostatecznie do podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości. Brat zainteresowania kupującego dokonaniem oględzin i zgłoszeniem zastrzeżeń przy odbiorze lokalu należy traktować jako świadomą decyzję, której konsekwencji nie można przypisać innym stronom tego procesu.

Odnosząc się do postanowienia § 22 ust. 2 *Umowy przedwstępnej sprzedaży nr...- Irykowy Dwór* Spółka wskazała, że nie miała zamiaru obciążania konsumenta obowiązkiem zapłaty jakichkolwiek kwot niewynikających wprost z umowy sprzedaży. Istotą umowy sprzedaży jest z jednej strony obowiązek sprzedawcy do przeniesienia własności rzeczy na nabywcę i wydanie mu rzeczy, z drugiej strony obowiązek kupującego to rzecz odebrać i zapłacić sprzedającemu umówioną cenę. Nigdy nie było intencją Spółki żądanie od konsumentów nienależnych kwot. Spółka wskazała, że na tym tle nigdy nie doszło do sporów z jej klientami. Spółka stwierdziła jednak, że w celu uściślenia wzajemnych obowiązków stron doprecyzuje przedmiotowe postanowienie.

Spółka poinformowała, że zakwestionowane postanowienia nie były autorstwa osób trzecich, ich treść była ustalana przez Spółkę.

(Tajemnica Przedsiębiorcy).

Wskazano także wysokość przychodu osiągniętego przez Spółkę w 2013 r. z prowadzonej działalności gospodarczej oraz nadesłano dokumenty na potwierdzenie w.w okoliczności.

Postanowieniem nr 97/14 z dnia 4 kwietnia 2014 r. zaliczono w poczet prowadzonego postępowania administracyjnego w tej sprawie dowody uzyskane przez Prezesa UOKiK w ramach postępowania wyjaśniającego (RLU-405-23/13/JS).

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny w tej sprawie:

W trakcie postępowania, Prezes Urzędu ustalił, że TBV Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego nr 0000224277, której przedmiotem jest między innymi budownictwo. Spółka zajmuje się budową obiektów mieszkalnych, a także prowadzi sprzedaż wybudowanych przez siebie nieruchomości.

W związku z prowadzoną działalnością gospodarczą Spółka stosowała w kontaktach z konsumentami następujące wzorce umowne: „*Umowa deweloperska- budynek B1*” (wzorzec stosowany od 17 stycznia 2013 r.), „*Umowa deweloperska- budynek B5 i B6*” (wzorzec stosowany od 29 kwietnia 2012 r.), „*Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży - budynek B4*” (wzorzec stosowany od 29 kwietnia 2012 r.) oraz „*Umowa przedwstępna sprzedaży nr...- Irykowy Dwór*” (wzorzec stosowany od 24 lutego 2011 r.).

Analiza wzorców umownych dała podstawy do postawienia Przedsiębiorcom zarzutu podejrzenia naruszenia zbiorowych interesów konsumentów poprzez stosowanie w stosunkach z konsumentami postanowień wzorów umów, których treść jest tożsama z postanowieniami wpisanymi do Rejestru:

1.

§ 11 ust. 3 Umowy deweloperskiej- budynek B1 o treści: „(...) W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni lokalu mieszkalnego +2-2 % (plus dwa minus dwa procent) między powierzchnią wskazaną w § 3 umowy, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy (...). W przypadku gdy różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej będzie mniejsza lub równa 2% lub też w przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy cena brutto ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła lub zwiększyła się ta powierzchnia, przez stawkę brutto (...)”

2.

§ 8 ust. 4 Umowy deweloperskiej oraz przedwstępnej umowy sprzedaży - budynek B4 o treści: „W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni lokalu mieszkalnego +2-2 % (plus dwa minus dwa procent) pomiędzy powierzchnią wskazaną w niniejszym akcie, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy (...). W przypadku gdy różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej będzie mniejsza lub równa 2% (dwa procent) lub też w przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od umowy cena brutto ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła lub zwiększyła się powierzchnia, przez stawkę brutto(...)”

3.

§ 10 ust. 3 Umowy deweloperskiej - budynek B5 i B6 o treści: „(...) W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni lokalu mieszkalnego +2-2 % (plus dwa minus dwa procent) pomiędzy powierzchnią wskazaną w § 3 umowy, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywcy będą uprawnieni do odstąpienia od niniejszej umowy (...). W przypadku gdy różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej będzie mniejsza lub równa 2% lub też w przypadku nieskorzystania przez Nabywców z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy cena brutto ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła lub zwiększyła się ta powierzchnia, przez stawkę brutto (...)”

4. Umowa przedwstępna sprzedaży nr...- Irykowy Dwór

a) § 11 o treści „Odstąpienie od Umowy przez jedną ze stron powoduje zwrot poniesionych nakładów wg. następujących zasad: 1. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Kupującego bądź przez Inwestora z przyczyn zależnych od Kupującego zwrot poniesionych nakładów w wartości nominalnej wpłaconej przez Kupującego, pomniejszonych o kwotę 20.000,00 zł stanowiących karę umowną w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania oświadczenia woli o odstąpieniu od Umowy. 2. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Kupującego z przyczyn zależnych od Inwestora to jest w przypadku niewykonania przedmiotu niniejszej umowy, zwrot nakładów w wartości nominalnej wpłaconej przez Kupującego, powiększonych o kwotę 20.000,00 zł stanowiących karę umowną w terminie 3 miesięcy od rozwiązania umowy”

b) § 15 ust. 2 o treści: „*O terminie odbioru Inwestor zobowiązuje się zawiadomić Kupującego pisemnie co najmniej 7 dni wcześniej. W przypadku nie odebrania budynku w wyznaczonym terminie Inwestor wyznaczy Kupującemu drugi termin. W sytuacji nie przystąpienia Kupującego do odbioru lokalu w drugim terminie- przedmiot Umowy uważa się za odebrany a protokół zdawczo-odbiorczy jednostronnie podpisany przez Inwestora zostanie przesłany Kupującemu listem poleconym*”

c) § 22 ust. 2 o treści: „*Podpisanie umowy sprzedaży zawartej pomiędzy Inwestorem i Kupującym w formie Aktu Notarialnego, nastąpi najpóźniej w terminie 180 dni, po przekazaniu lokalu mieszkalnego Kupującemu pod warunkiem uregulowania przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych, zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy*”

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienia umowne wpisane do Rejestru pod następującymi numerami:

-pod numerem **3665** o treści: „*Stronie zobowiązanej do kupna przysługuje prawo do odstąpienia od zakupu danego lokalu mieszkalnego w terminie do 3 dni po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego w przypadku, gdyby powierzchnia przedmiotowego lokalu mieszkalnego różniła się od powierzchni zakładanej w projekcie o więcej niż +/- 5%*” (wyrok SOKiK z dnia 27.12.2011, sygnatura akt XVII AmC 77/11)

-pod numerem **1860** o treści: „*Cena Nieruchomości Nabywcy może ulec zmianie, jeśli po zakończeniu budowy okaże się, że powierzchnia Mieszkania ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w Projekcie Mieszkania o więcej niż 3%. Spółka powiadomi Nabywcę o wysokości i terminie dopłaty lub zwrotu kwot, wynikających z powyższej różnicy*”(wyrok SOKiK z dnia 31.10.2008, sygnatura akt XVII AmC 45/08)

-pod numerem **4221** o treści: „*W przypadku odstąpienia przez Sprzedającego od niniejszej umowy, Sprzedający zwróci w ciągu 60 dni od daty pisemnego potwierdzenia ww. odstąpienia wpłacone przez Kupującego kwoty w walucie polskiej powiększone o odstępne w wysokości ... zł (3 % ceny)*” (wyrok SOKiK z dnia 02.08.2012, sygnatura akt XVII AmC 378/12)

-pod numerem **2408** o treści „*Stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadkach i na warunkach przewidzianych przepisami prawa, w szczególności kodeksu cywilnego i postanowieniami niniejszej umowy. Rozliczenie oraz zwrot dotychczasowych wzajemnych świadczeń nastąpi w terminie 3 miesięcy licząc od daty złożenia drugiej stronie oświadczenia o odstąpieniu. Strona, z winy której doszło do odstąpienia obciążona zostanie na rzecz strony przeciwnej z tytułu niewykonania zobowiązania kwotą stanowiącą wartość 5% łącznej ceny brutto przedmiotu umowy, która to kwota o ile nie zostanie zapłacona, może być potrącona ze świadczeń pieniężnych podlegających zwrotowi wskutek rozliczenia*” (wyrok SOKiK z dnia 03.03.2010, sygnatura akt XVII AmC 874/09)

-pod numerem **1390** o treści „*Nabywca ma prawo odstąpić od umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy wyższego niż 120 dni. EDBUD zwróci Nabywcy wniesione przez nich kwoty w wysokości nominalnej, z zastrzeżeniem potrąceń opisanych w ust. 5 w terminie 60 dni od rozwiązania umowy.*” (wyrok SOKiK z dnia 05.12.2006, sygnatura akt XVII AmC 126/05)

-pod numerem **365** o treści: „*W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru.*” (wyrok SOKiK z dnia 22.11.2004, sygnatura akt XVII AmC 55/03)

- pod numerem **2861** o treści: „*Nieusprawiedliwione niestawiennictwo Kupującego w wyznaczonym terminie, upoważnia Sprzedającego do dokonania jednostronnego odbioru technicznego, z którego Sprzedający sporządzi protokół, którego jeden egzemplarz przesyła Kupującemu.*” (wyrok SOKiK z dnia 17.10.2011, sygnatura akt XVII AmC 2156/10)

-pod numerem **3664** o treści: „*Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży konkretnego lokalu mieszkalnego jest wywiązanie się przez stronę zobowiązaną do kupna z wszelkich zobowiązań finansowych zgodnie z niniejszą umową, a w szczególności wpłacenie na rachunek bankowy Spółki całej ceny tego lokalu mieszkalnego*” (wyrok SOKiK z dnia 27.12.2011, sygnatura akt XVII AmC 75/11)

W toku postępowania administracyjnego Spółka uznała w większej części zasadność zarzutów i oświadczyła, że wyżej wymienione postanowienia zawarte we wzorcach umownych stosowanych przez nią zostały zastąpione nowymi, zostały usunięte bądź wzorzec umowny nie jest już stosowany:

-postanowienie § 11 ust. 3 *Umowy deweloperskiej - budynek B1* zostało zmienione na : „(...) *W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni lokalu mieszkalnego między powierzchnią wskazaną w § 3 umowy, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy (...). W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy cena brutto ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła lub zwiększyła się ta powierzchnia, przez stawkę brutto (...)*”

- postanowienie § 10 ust. 3 *Umowy deweloperskiej - budynek B5 i B6-* zostało zmienione na „(...) *W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni lokalu mieszkalnego pomiędzy powierzchnią wskazaną w § 3 umowy, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywcy będą uprawnieni do odstąpienia od niniejszej umowy (...). W przypadku nieskorzystania przez Nabywców z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy cena brutto ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła lub zwiększyła się ta powierzchnia, przez stawkę brutto (...)*”

- postanowienie § 8 ust. 4 *Umowy deweloperskiej oraz przedwstępnej umowy sprzedaży - budynek B4-* Spółka zaprzestała stosowania przedmiotowego wzorca umownego z dniem 19 grudnia 2012 r.
- postanowienia § 11, § 15 ust. 2 oraz § 22 ust. 2 *Umowy przedwstępnej sprzedaży nr...- Irynowy Dwór-* Spółka zaprzestała stosowania przedmiotowego wzorca umownego z dniem 7 października 2013 r.

Po zapoznaniu się z wyjaśnieniami Spółki, Prezes UOKiK wezwał ją do podania przychodu osiągniętego z prowadzonej działalności gospodarczej za rok 2013, oraz do nadesłania dokumentów potwierdzających jego wysokość.

Z nadesłanych przez przedsiębiorców dokumentów wynika, że przychód Spółki za 2013 r. wyniósł ██████████ zł

Prezes Urzędu zakończył zbieranie materiału dowodowego, o czym poinformował Spółkę.

Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Treść art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów ogranicza zastosowanie jej przepisów wyłącznie do ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów, podejmowanej w interesie publicznym. Oznacza to, że warunkiem koniecznym do uruchomienia procedur i zastosowania instrumentów określonych w tej ustawie jest zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorców - naruszając jej przepisy - stanowią potencjalne zagrożenie interesu publicznego.

Niniejsze postępowanie dotyczy treści wzorców „Umowa deweloperska- budynek B1”, „Umowa deweloperska- budynek B5 i B6”, „Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży - budynek B4” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży nr...- Irysowy Dwór”, stosowanych przez Spółkę wobec nieograniczonego kręgu adresatów, tj. wszystkich aktualnych i potencjalnych klientów TBV Sp. z o.o., którym na gruncie art. 4 pkt. 12 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów — przysługuje status konsumenta. 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, co oznacza, że 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. W tym stanie rzeczy przyjąć należy, iż do oceny stanu faktycznego niniejszej sprawy zastosowanie mają przepisy w/w ustawy, a dotyczące jej postępowanie prowadzone było w interesie publicznym.

Wszczynając postępowanie administracyjne wobec Spółki, Prezes UOKiK postawił jej zarzut naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...). Zgodnie z treścią art. 24 ust. 1 „Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.” Art. 24 ust. 2 pkt 1-3 stanowi, iż „Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – kodeks postępowania cywilnego; 2) naruszenie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji; 3) nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji.”

W niniejszej sprawie postawione Przedsiębiorcy zarzuty, aby mogły być skutecznie ocenione w ramach art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie (...), muszą spełniać poniższe przesłanki:

1. być działaniem przedsiębiorcy;
2. być działaniem bezprawnym, polegającym na działaniu sprzecznym z obowiązującymi przepisami prawa poprzez stosowanie postanowień tożsamych z wpisanymi do rejestru postanowień niedozwolonych;
3. godzić w zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie (...) pod pojęciem przedsiębiorcy rozumie się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, a także: (a) osobę fizyczną, osobę prawną, a także jednostkę organizacyjną niemającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, organizującą lub świadczącą usługi o charakterze użyteczności publicznej, które nie są działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, (b) osobę fizyczną wykonującą zawód we własnym imieniu i na własny rachunek lub prowadzącą działalność w ramach wykonywania takiego zawodu, (c) osobę fizyczną, która posiada kontrolę, w rozumieniu pkt 4, nad co najmniej jednym przedsiębiorcą, choćby nie prowadziła działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, jeżeli podejmuje dalsze działania podlegające kontroli koncentracji, o której mowa w pkt. 13, (d) związek przedsiębiorców w rozumieniu pkt 2 - na potrzeby przepisów dotyczących praktyk ograniczających konkurencję oraz praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

TBV Sp. z o.o. jest kapitałową spółką prawa handlowego, wykonującą działalność

gospodarczą we własnym imieniu, w sposób zorganizowany i ciągły. Nie budzi wątpliwości, iż działalność ta ma charakter zarobkowy. Spółka jest przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy o ochronie (...) i jej działania mogą być poddane ocenie w toku postępowania przed Prezesem Urzędu.

Drugą przesłanką jest bezprawność, tradycyjnie ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym. Jako działanie „bezprawne” należy kwalifikować zachowania sprzeczne z nakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, umową międzynarodową mającą bezpośrednie zastosowanie w stosunkach wewnętrznych. Sprzeczne z prawem są czyny: zabronione i zagrożone sankcją karną, czyny zabronione pod sankcjami dyscyplinarnymi, czyny zakazane przepisami administracyjnymi lub przepisami prawa gospodarczego publicznego, czyny zabronione przepisami o charakterze cywilnym, sprzeczne z nakazami zawartymi w prawie cywilnym lub prawie administracyjnym.

„Bezprawność jest taką cechą działania, która polega na jego sprzeczności z normami prawa lub zasadami współżycia społecznego, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia przeto bezprawności działania wystarczy ustalenie, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa.” (tak: Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji Komentarz, pod redakcją prof. dr hab. Janusza Szwejki, Wydawnictwo CH BECK, Warszawa 2000, s.117 – 118).

Ponadto Sąd Najwyższy wskazał, że o bezprawności działania można mówić wówczas, gdy nie zachodzi żadna ze szczególnych okoliczności usprawiedliwiających określone działanie, tj. działanie dozwolone przez obowiązujące przepisy, wykonywanie prawa podmiotowego, zgoda pokrzywdzonego oraz działanie w obronie uzasadnionego interesu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19.10.1989 r. II CR 419/89 OSP 1990/11-12 poz. 377).

Art. 479⁴³ kodeksu postępowania cywilnego decyduje o bezprawności tego działania, postanawiając o rozszerzonej skuteczności wyroku w sprawie o uznanie postanowień umownych za niedozwolone. Wyrok prawomocny dotyczący uznania postanowienia wzorca umowy za niedozwolone ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, o którym mowa w art. 479 (45) § 2 k.p.c.¹

Wzorce umowne stosowane przez przedsiębiorców w kontaktach z konsumentami podlegają szczególnej kontroli. Wzorzec umowy to doktrynalne określenie wszelkich jednostronnych, przygotowanych z góry przed zawarciem umowy, gotowych klauzul umów w postaci warunków umów, ich wzorów, regulaminów, statutów itp. (E. Łętowska, Prawo umów konsumenckich, C.H. Beck 2002, s 292).

W systemie polskiego prawa cywilnego ustawodawca przewidział instytucję abstrakcyjnej kontroli wzorców umownych, realizowanej w drodze postępowania o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie (wyroki: z dnia 29 września 2005 r. sygn. akt: VI Aca 381/05; z dnia 16 listopada 2005r., sygn. akt: VI Aca 473/05) *„celem postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone jest tzw. abstrakcyjna kontrola wzorców, dokonana w oderwaniu od konkretnej umowy, zaś wyrok uwzględniający powództwo przez uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazanie ich stosowania ma, zgodnie z art. 479⁴³ kodeksu postępowania cywilnego., od chwili wpisania do odpowiedniego rejestru, skutek także wobec osób trzecich.(...)”*.

Również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. sygn. akt: III SZP 3-06, wskazał, że *„stosowanie postanowień wzorców umowy o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie- Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o art. 479⁴⁵ §2 kpc może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów”*.

1 Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2008 r. III CZP 80/08

Dlatego dokonując oceny zgodności treści postanowień umownych wykorzystywanych przez przedsiębiorców we wzorcach umownych z obowiązującym prawem należy wykorzystywać reguły interpretacji wykształcone w doktrynie i orzecznictwie. Konsekwencją jest więc uznanie za niedozwolone takich postanowień umów, które mieszczą się w „hipotezie” klauzuli wpisanej do rejestru, której treść została ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię. Nie jest niezbędna literalna, dosłowna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywaną.

Zatem, dla stwierdzenia stosowania praktyki polegającej na bezprawnym naruszeniu zbiorowych interesów konsumentów poprzez stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru postanowień umowy uznanych za niedozwolone, konieczne jest wykazanie, że stosowane przez przedsiębiorcę w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umownego są tożsame (mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru) z treścią wpisanego do Rejestru postanowienia wzorca umowy uznanego za niedozwolony na mocy stosownego orzeczenia SOKiK.

Ad I. 1-3.

Postanowienie **§11 ust. 3 Umowy deweloperskiej- budynek B1** o treści: „(...) W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni lokalu mieszkalnego +2-2 % (plus dwa minus dwa procent) między powierzchnią wskazaną w § 3 umowy, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy (...). W przypadku gry różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej będzie mniejsza lub równa 2% lub też w przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy cena brutto ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła lub zwiększyła się ta powierzchnia, przez stawkę brutto (...)”

Postanowienie **§ 8 ust. 4 Umowy deweloperskiej oraz przedwstępnej umowy sprzedaży - budynek B4** o treści: „W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni lokalu mieszkalnego +2-2 % (plus dwa minus dwa procent) pomiędzy powierzchnią wskazaną w niniejszym akcie, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy (...). W przypadku gdy różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej będzie mniejsza lub równa 2% (dwa procent) lub też w przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od umowy cena brutto ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła lub zwiększyła się powierzchnia, przez stawkę brutto(...)”

Postanowienie **§ 10 ust. 3 Umowy deweloperskiej - budynek B5 i B6** o treści: „(...) W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni lokalu mieszkalnego +2-2 % (plus dwa minus dwa procent) pomiędzy powierzchnią wskazaną w § 3 umowy, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywcy będą uprawnieni do odstąpienia od niniejszej umowy (...). W przypadku gdy różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej będzie mniejsza lub równa 2% lub też w przypadku nieskorzystania przez Nabywców z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy cena brutto ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła lub zwiększyła się ta powierzchnia, przez stawkę brutto (...)”

są tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, pod numerem **3665** o treści: „Stronie zobowiązanej do kupna przysługuje prawo do odstąpienia od zakupu danego lokalu mieszkalnego w terminie do 3 dni po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego w przypadku, gdyby powierzchnia przedmiotowego lokalu mieszkalnego różniła się od powierzchni zakładanej w projekcie o więcej niż +/- 5%” oraz pod numerem **1860** o treści: „Cena Nieruchomości Nabywcy może ulec zmianie, jeśli po zakończeniu budowy okaże się, że powierzchnia Mieszkania ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w Projekcie Mieszkania o więcej niż 3%. Spółka powiadomi Nabywcę o wysokości i terminie dopłaty lub zwrotu kwot, wynikających z powyższej różnicy”

Postanowienia stosowane przez Spółkę przewidują dokonanie inwentaryzacji powykonawczej powierzchni mieszkania i zmianę ceny lokalu mieszkalnego w przypadku zmiany jego powierzchni. W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni lokalu mieszkalnego o +/- 2% konsument uprawniony jest do odstąpienia od umowy deweloperskiej, której przedmiotem jest sprzedaż lokalu mieszkalnego, natomiast jeśli różnica pomiędzy powierzchnią projektową, a powierzchnią po inwentaryzacji powykonawczej będzie mniejsza lub równa 2%, to cena lokalu ulega odpowiednio zwiększeniu lub zmniejszeniu, natomiast w tym przypadku postanowienie nie przewiduje prawa do odstąpienia przez konsumenta od wskazanej umowy deweloperskiej. Podobnie niedozwolone postanowienia umowne wpisane do Rejestru przewidują, że konsument ma uprawnienie do odstąpienia od umowy sprzedaży lokalu, ale jedynie w przypadku zwiększenia lub zmniejszenia powierzchni lokalu o +/- 5% bądź + 3% (w przypadku klauzuli pod numerem 1860) oraz że w razie zmiany powierzchni mieszkania konsument będzie zobowiązany do dopłaty za zwiększony metraż lub otrzyma zwrot kwot, w przypadku zmniejszenia metrażu.

W ocenie Prezesa UOKiK takie ukształtowanie praw i obowiązków stron umowy prowadzi do rażącego naruszenia słusnych interesów konsumentów oraz jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Deweloper pozbawia bowiem konsumenta prawa do odstąpienia od umowy w przypadku zmiany istotnych cech przedmiotu umowy tj. lokalu mieszkalnego. W każdym przypadku zmiany metrażu lokalu konsument powinien mieć zagwarantowane prawo do odstąpienia od umowy, nie tylko w przypadku zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego o +/- 2%.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane postanowienia i niedozwolone postanowienia wpisane do Rejestru wywołują tożsame skutki dla konsumenta.

Ad I.4.

W ocenie Prezesa UOKiK poniższe postanowienia wzorca umowy Umowa przedwstępna sprzedaży nr...- Irysowy Dwór, mogą być tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru:

a) Postanowienie § 11 o treści: „Odstąpienie od Umowy przez jedną ze stron powoduje zwrot poniesionych nakładów wg. następujących zasad: 1. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Kupującego bądź przez Inwestora z przyczyn zależnych od Kupującego zwrot poniesionych nakładów w wartości nominalnej wpłaconej przez Kupującego, pomniejszonych o kwotę 20.000,00 zł stanowiących karę umowną w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania oświadczenia woli o odstąpieniu od Umowy. 2. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Kupującego z przyczyn zależnych od Inwestora to jest w przypadku niewykonania przedmiotu niniejszej umowy, zwrot nakładów w wartości nominalnej wpłaconej przez Kupującego, powiększonych o kwotę 20.000,00 zł stanowiących karę umowną w terminie 3 miesięcy od rozwiązania umowy”

jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za

niedozwolone, pod numerem **4221** o treści: „*W przypadku odstąpienia przez Sprzedającego od niniejszej umowy, Sprzedający zwróci w ciągu 60 dni od daty pisemnego potwierdzenia ww. odstąpienia wpłacone przez Kupującego kwoty w walucie polskiej powiększone o odstępne w wysokości ... zł (3 % ceny)*”, pod numerem **2408** o treści „*Stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadkach i na warunkach przewidzianych przepisami prawa, w szczególności kodeksu cywilnego i postanowieniami niniejszej umowy. Rozliczenie oraz zwrot dotychczasowych wzajemnych świadczeń nastąpi w terminie 3 miesięcy licząc od daty złożenia drugiej stronie oświadczenia o odstąpieniu. Strona, z winy której doszło do odstąpienia obciążona zostanie na rzecz strony przeciwnej z tytułu niewykonania zobowiązania kwotą stanowiącą wartość 5% łącznej ceny brutto przedmiotu umowy, która to kwota o ile nie zostanie zapłacona, może być potrącona ze świadczeń pieniężnych podlegających zwrotowi wskutek rozliczenia*” oraz pod numerem **1390** o treści „*Nabywca ma prawo odstąpić od umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy wyższego niż 120 dni. EDBUD zwróci Nabywcy wniesione przez nich kwoty w wysokości nominalnej, z zastrzeżeniem potrąceń opisanych w ust. 5 w terminie 60 dni od rozwiązania umowy.*”

Postanowienie stosowane przez Spółkę, podobnie jak postanowienia uznane za niedozwolone i wpisane do Rejestru, przewiduje odstąpienie od umowy z winy dewelopera lub kupującego i zastrzega uprawnienie dla dewelopera do zwrotu pieniędzy kupującego w terminie 3 miesięcy od daty odstąpienia od umowy bądź rozwiązania umowy.

Tożsamość postanowień stosowanych przez Spółkę oraz klauzul wpisanych do Rejestru wynika z faktu, że postanowienia te przewidują zbyt długi okres dysponowania pieniędzmi konsumenta, co narusza dobre obyczaje i rażąco narusza interes konsumenta. Stwierdzić należy, że określenie tak długiego terminu do zwrotu kupującemu wpłaconych przez niego na poczet ceny lokalu mieszkalnego środków, może prowadzić do naruszenia słusznego interesu kupującego, ponieważ w tym okresie konsument jest pozbawiony możliwości korzystania z tych środków, inwestowania ich, podczas gdy deweloper może korzystać ze środków finansowych konsumenta i pobierać z nich pożytki, np. poprzez złożenie ich na lokacie bankowej czy finansowanie bieżącej działalności. Powyższa sytuacja powoduje ponadto, iż de facto bez jakiegokolwiek zasadności należne konsumentowi środki finansowe pozostają do dyspozycji dewelopera, przynosząc mu korzyści, z oczywistą stratą dla klienta, co niewątpliwie stanowi rażące naruszenie interesów gospodarczych konsumenta, jak i bezsprzeczną niezgodność z dobrymi obyczajami kupieckimi.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane postanowienie i klauzule wpisane do Rejestru wywołują tożsame skutki dla konsumenta.

b) Postanowienie § 15 ust. 2 o treści: „*O terminie odbioru Inwestor zobowiązuje się zawiadomić Kupującego pisemnie co najmniej 7 dni wcześniej. W przypadku nie odebrania budynku w wyznaczonym terminie Inwestor wyznaczy Kupującemu drugi termin. W sytuacji nie przystąpienia Kupującego do odbioru lokalu w drugim terminie- przedmiot Umowy uważa się za odebrany a protokół zdawczo-odbiorczy jednostronnie podpisany przez Inwestora zostanie przesłany Kupującemu listem poleconym*”

jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, pod numerem **365** o treści: „*W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru.*” oraz pod numerem **2861** o treści: „*Nieusprawiedliwione niestawiennictwo Kupującego w wyznaczonym terminie, upoważnia Sprzedającego do dokonania jednostronnego odbioru technicznego, z którego Sprzedający sporządzi protokół, którego jeden egzemplarz przesyła Kupującemu.*”

Postanowienie stosowane przez Spółkę przewiduje, podobnie jak postanowienia uznane za niedozwolone i wpisane do Rejestru, iż deweloper ma prawo do jednostronnego odbioru lokalu oraz sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego jednostronnie podpisanego przez dewelopera, w przypadku nie przystąpienia przez kupującego do odbioru lokalu w wyznaczonych przez dewelopera terminach.

Tożsamość postanowień stosowanych przez Spółkę oraz klauzul wpisanych do Rejestru wynika z faktu, że postanowienia te przyznają Spółce prawo do samodzielnego odbioru lokalu i sporządzenia jednostronnego protokołu odbioru lokalu, co jest równoznaczne z odbiorem lokalu przez kupującego oraz sporządzeniem protokołu odbioru. Stwierdzić należy, że taka praktyka dewelopera prowadzi do rażącego naruszenia interesów konsumentów i jest sprzeczna z dobrymi obyczajami. Tego typu postanowienia dają deweloperowi podstawę do dokonywania daleko idącej interpretacji umowy. Sporządzony przez Spółkę jednostronny protokół odbioru lokalu traktowany jest jak protokół odbioru podpisany przez obie strony umowy, natomiast podczas jednostronnego odbioru lokalu przez dewelopera jest on uprawniony do uznania, że dany lokal jest zgodny z umową. Tak sformułowane postanowienie wypełnia dodatkowo dyspozycję art. 385³ pkt 9 k.c., gdyż przyznaje kontrahentowi konsumenta- w tym przypadku deweloperowi- uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane postanowienie i klauzule wpisane do Rejestru wywołują tożsame skutki dla konsumenta.

c) Postanowienie § 22 ust. 2 o treści: *„Podpisanie umowy sprzedaży zawartej pomiędzy Inwestorem i Kupującym w formie Aktu Notarialnego, nastąpi najpóźniej w terminie 180 dni, po przekazaniu lokalu mieszkalnego Kupującemu pod warunkiem uregulowania przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych, zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy”*

jest tożsame z postanowieniem wpisanym do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, pod numerem **3664** o treści: *„Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży konkretnego lokalu mieszkalnego jest wywiązanie się przez stronę zobowiązaną do kupna z wszelkich zobowiązań finansowych zgodnie z niniejszą umową, a w szczególności wpłacenie na rachunek bankowy Spółki całej ceny tego lokalu mieszkalnego”*

Postanowienie stosowane przez Spółkę przewiduje podpisanie umowy przyrzeczonej pomiędzy Spółką a kupującym po uregulowaniu przez kupującego wszelkich zobowiązań wynikających z umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu. Podobnie postanowienie wpisane do Rejestru uzależnia zawarcie umowy przyrzeczonej od uregulowania wszelkich zobowiązań finansowych pomiędzy przedsiębiorcą a konsumentem.

W ocenie Prezesa UOKiK tak sformułowane postanowienie narusza dobre obyczaje i rażąco narusza interes konsumenta, bowiem wskazane żądanie uregulowania „wszelkich zobowiązań” nie ma bezpośredniego związku z wykonaniem przez konsumenta zobowiązań wynikających z umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu. Postanowienie wzorca powoduje natomiast, że konsument – nie mając wyboru – godzi się na zapłacenie nawet spornych kwot w celu sprawnego przeniesienia prawa własności. Świadczenie w postaci uiszczenia dodatkowych kwot pieniężnych jest świadczeniem niemającym rzeczowego związku z przedmiotem umowy i może stanowić istotne utrudnienie i ograniczenie praw konsumenta, w kontekście przysługujących mu roszczeń cywilnoprawnych związanych z zawarciem umowy w odpowiedniej formie.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane postanowienie i klauzule wpisane do Rejestru

wywołują tożsame skutki dla konsumenta.

Trzecia przesłanka jest spełniona, gdy dane działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów, jako zbiorowości, gdyż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów chroni interesy nieograniczonej z góry liczby konsumentów, których nie da się zidentyfikować, jest to zjawisko o charakterze instytucjonalnym, zbiorowym. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 kwietnia 2008r., sygn. akt III SK 27/07, stwierdził co następuje: „Zdaniem SN, sformułowanie z art. 24 ust. 1 ustawy o okik „nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów” należy rozumieć w ten sposób, że liczba indywidualnych konsumentów, których interesy zostały naruszone, nie decyduje o tym, czy dana praktyka narusza zbiorowe interesy konsumentów. Praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest bowiem takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalne zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy do której skierowane są zachowania przedsiębiorcy, w taki sposób, że potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy”.

Z takim przypadkiem mamy do czynienia w niniejszym postępowaniu administracyjnym. W kontaktach z konsumentami Spółka posługiwała się przygotowanymi przez siebie wzorcami umów „Umowa deweloperska- budynek B1”, „Umowa deweloperska- budynek B5 i B6”, „Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży - budynek B4” oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży nr...- Irysowy Dwór”, określając wzajemne prawa i obowiązki stron umowy deweloperskiej lub przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości. Wzorce umów obowiązują zarówno osoby, które są już klientami Spółki, jak i potencjalnych klientów Spółki. Należy zatem uznać, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem zbiorowych interesów konsumentów. Spełniona została zatem trzecia przesłanka warunkująca ocenę tej sprawy pod kątem art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W toku postępowania administracyjnego Spółka uznała zasadność zarzutów, chociaż z jednym z nich na początku polemizowała i oświadczyła, że wyżej wymienione postanowienia zawarte we wzorcach umownych stosowanych przez nią zostały zastąpione nowymi bądź wzorzec umowny nie jest już stosowany:

-postanowienie § 11 ust. 3 Umowy deweloperskiej - budynek B1 zostało zmienione na : „(...) W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni lokalu mieszkalnego między powierzchnią wskazaną w § 3 umowy, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy (...). W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy cena brutto ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła lub zwiększyła się ta powierzchnia, przez stawkę brutto (...)”

- postanowienie § 10 ust. 3 Umowy deweloperskiej - budynek B5 i B6- zostało zmienione na „(...) W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni lokalu mieszkalnego pomiędzy powierzchnią wskazaną w § 3 umowy, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywcy będą uprawnieni do odstąpienia od niniejszej umowy (...). W przypadku nieskorzystania przez Nabywców z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy cena brutto ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła lub zwiększyła się ta powierzchnia, przez stawkę brutto (...)”

- postanowienie § 8 ust. 4 Umowy deweloperskiej oraz przedwstępnej umowy sprzedaży - budynek

B4- Spółka zaprzestała stosowania przedmiotowego wzorca umownego z dniem 19 grudnia 2012 r.

- postanowienia § 11, § 15 ust. 2 oraz § 22 ust. 2 *Umowy przedwstępnej sprzedaży nr...- Irysowy Dwór*- Spółka zaprzestała stosowania przedmiotowego wzorca umownego z dniem 7 października 2013 r.

Spółka przedstawiła nowe wzorce umowne, które nie zawierają zakwestionowanych przez Prezesa UOKiK postanowień. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie (...) Prezes UOKiK uznał, że Spółka zaniechała stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, stosownie do przedstawionych przez Spółkę terminów tj.

- z dniem 19 grudnia 2012 r. (*Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowy sprzedaży - budynek B4*),

- z dniem 7 października 2013 r. (*Umowa przedwstępna sprzedaży nr...- Irysowy Dwór*)

- z dniem 4 grudnia 2013 r. (*Umowa deweloperska - budynek B1, Umowa deweloperska - budynek B5 i B6*)

Ad II

Stosownie do art. 26 ust. 2 ustawy o ochronie (...), Prezes Urzędu może określić w decyzji uznającej praktykę za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującej zaniechanie jej stosowania, środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów w celu zapewnienia wykonania zawartego w niej nakazu. Na podstawie art. 27 ust. 4 ustawy o ochronie (...) powyższy przepis stosuje się odpowiednio do decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania.

W związku z powyższym Prezes Urzędu postanowił zobowiązać Przedsiębiorcę do zastosowania środków usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, polegających na dokonaniu modyfikacji postanowień znajdujących się w ***Umowie deweloperskiej- budynek B1, Umowie deweloperskiej oraz przedwstępnej umowy sprzedaży - budynek B4, Umowie deweloperskiej - budynek B5 i B6, Umowie przedwstępnej sprzedaży nr...- Irysowy Dwór***, które zostały zawarte z konsumentami i są wykonywane (obowiązujące), w ten sposób, że z umów tych zostaną usunięte **postanowienia wskazane w pkt I.1, I.2, I.3, I.4 a)-c)** sentencji niniejszej decyzji, w terminie **sześciu miesięcy** od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Określając powyższy termin Prezes Urzędu wziął pod uwagę czasochłonność procesu wymiany (aneksowania) obowiązujących umów, związaną z koniecznością wyjaśniania konsumentom przyczyn zmiany umowy, a także konieczność poniesienia wysiłku organizacyjnego i zaangażowania pracowników². Tak określony termin nie powinien spowodować zbyt dużego wysiłku organizacyjnego dla przedsiębiorcy ani wpłynąć negatywnie na jego funkcjonowanie.

Celem określenia środków usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów jest doprowadzenie do stanu, w którym wszystkie zawarte przez Przedsiębiorcę z konsumentami umowy deweloperskie oraz umowy przedwstępne sprzedaży lokalu mieszkalnego nie będą zawierać kwestionowanych w niniejszej decyzji postanowień. Spełnienie nakazu pozwoli na pełne wyeliminowanie nieprawidłowości, a przez to doprowadzi do zrównania sytuacji prawnej konsumentów, którzy obecnie są związani przedmiotowymi umowami, którzy w przyszłości podpiszą takie umowy, nie zawierające kwestionowanych postanowień.

Wobec powyższego orzeka się jak w punkcie II sentencji niniejszej decyzji.

² Por. wyrok SOKiK z dn. 27.06.2007 r., sygn. akt XVII AmA 108/06.

Ad III.

Zgodnie z art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu rozstrzyga o kosztach w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie. W myśl art. 77 ust. 1 tej ustawy, jeżeli w wyniku postępowania Prezes Urzędu stwierdził naruszenie przepisów ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia, jest obowiązany ponieść koszty postępowania. Zgodnie natomiast z art. 264 § 1 k.p.a. jednocześnie z wydaniem decyzji organ administracji publicznej ustali w drodze postanowienia wysokość kosztów postępowania, osoby zobowiązane do ich poniesienia oraz termin i sposób ich uiszczenia.

Postępowanie w sprawie stosowania przez stronę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów zostało wszczęte z urzędu, a w jego wyniku Prezes Urzędu w punkcie I sentencji decyzji stwierdził naruszenie przepisów ustawy o ochronie (...). Kosztami niniejszego postępowania są wydatki związane z korespondencją prowadzoną przez Prezesa Urzędu z przedsiębiorcą. W związku z powyższym postanowiono obciążyć Spółkę kosztami postępowania w wysokości **36,10 zł** (słownie trzydzieści sześć złotych dziesięć groszy).

Koszty niniejszego postępowania przedsiębiorca obowiązany jest wpłacić na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie w **NBP o/o Warszawa Nr 51101010100078782231000000** w terminie 14 dni od uprawomocnienia się decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479²⁸ § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.) – 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 Lublinie.

W przypadku jednak kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w punkcie III niniejszej decyzji, stosownie do treści art. 264 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz stosownie do art. 81 ust. 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479³² § 1 i 2 Kodeksu postępowania cywilnego, można wnieść zażalenie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Lublinie w terminie tygodnia od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

Otrzymuje:

TBV Sp. z o.o.
Ul. L. Staffa 63
20-454 Lublin

Z up. Prezesa Urzędu
Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury w Lublinie

Ewa Wiszniowska