



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

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

Poznań, dnia 12 sierpnia 2014r.

RPZ-61/42/13/JM

DECYZJA nr RPZ 18/2014

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.), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu wobec Novum Management Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Kaliszu

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

I. na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów**, określoną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 tej ustawy, stosowanie przez Novum Management Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Kaliszu we wzorcach umów postanowień, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, o treści:

1. „Stawający zgodnie oświadczają, że ze względu na fakt, że inwestycja jest w trakcie realizacji, może okazać się, że z przyczyn technologicznych po jej ukończeniu powierzchnia lokalu/budynku będzie odmienna od określonej w § 1 ust. 4 powyżej. Jeżeli powierzchnia lokalu/budynku będzie większa lub mniejsza od wskazanej w § 1 ust. 4 powyżej o więcej niż 2%, to cena lokalu/budynku zostanie odpowiednio skorygowana przed podpisaniem umowy sprzedaży, przy zastosowaniu przelicznika ... zł (słownie ... zł) brutto za jeden metr kwadratowy powierzchni lokalu. Wobec powyższego stawający postanawiają, że różnica wynosząca nie więcej niż 2%/maksymalnie 2% w powierzchni użytkowej lokalu/budynku w stosunku do określonej w § 1 ust. 4 powyżej nie będzie stanowiła o niezgodności lokalu/budynku z uzgodnionym przedmiotem niniejszej umowy deweloperskiej i nie będzie stanowiła podstawy do odstąpienia przez strony od umowy deweloperskiej” (§ 4 ust. 4 wzorców umów deweloperskich dotyczących inwestycji: *Willa Parkowa w Kaliszu, Willa Kaliska w Kaliszu, os. Bursztynowe w Kaliszu, os. Parkowe w Ostrzeszowie, os. przy ul. Ks. Jędrzejewskiego w Turku, os. Kasztelanka w Otwocku*)
2. „W przypadku zwłoki jednej ze stron w przystąpieniu do odbioru mieszkania druga strona ma prawo żądać zapłaty kary umownej z tytułu zwłoki w wysokości 50 (pięćdziesiąt) złotych za każdy dzień zwłoki chyba, że skorzysta z prawa odstąpienia od umowy w myśl § 7. Tak naliczona kara umowna nie może być wyższa niż 1% ceny przedmiotu umowy” (§ 3 ust. 3 wzorców umów przedwstępnych sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr: .../K-13/.../201... dotyczącego inwestycji

- Słoneczny Stok przy ul. Korczak 38 w Kaliszu i .../K-14/.../201... dotyczącego inwestycji Słoneczny Stok przy ul. Korczak 38 A w Kaliszu)*
3. „Strony dopuszczają możliwość nieznacznej zmiany powierzchni lokalu, którego dotyczy niniejsza umowa, maksymalnie do 3% powierzchni podanej w niniejszej umowie. Zmiana ta nie wpłynie na powierzchnię podaną w niniejszym paragrafie oraz na cenę przedmiotu umowy” (§ 2 ust. 2 wzorca umowy przedwstępnej sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr .../K-14/.../201... dotyczącego inwestycji Słoneczny Stok przy ul. Korczak 38 A w Kaliszu)
 4. „W razie dwukrotnego niestawienia się kupującego w wyznaczonych terminach, sprzedający dokona samodzielnie odbioru lokalu mieszkalnego” (§ 3 ust. 5 wzorca umowy przedwstępnej sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr .../K-14/.../201... dotyczącego inwestycji Słoneczny Stok przy ul. Korczak 38 A w Kaliszu)
 5. „W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych odnośnie stawek podatku VAT w trakcie trwania umowy, cena określona w pkt D pierwszej części umowy może ulec modyfikacji w zakresie proporcjonalnym do skutków tych zmian” (§ 5 wzorca umowy przedwstępnej sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr .../K-14/.../201... dotyczącego inwestycji Słoneczny Stok przy ul. Korczak 38 A w Kaliszu)
 6. „Sprzedający ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w przypadku przekraczającego 14 dni opóźnienia kupującego w zapłacie którejkolwiek z zaliczek na poczet ceny (...)” (§ 7 ust. 3 pkt a wzorca umowy przedwstępnej sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr .../K-14/.../201... dotyczącego inwestycji Słoneczny Stok przy ul. Korczak 38 A w Kaliszu)
 7. „Sprzedający ma prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku przekraczającego 50 dni opóźnienia kupującego w zapłacie którejkolwiek z zaliczek na poczet ceny (...)” (§ 7 ust. 3 pkt a wzorców umów przedwstępnych sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr: ...A/2013 dotyczącego inwestycji przy ul. Andriollego, ...P/2013 dotyczącego inwestycji przy ul. Pogodnej i ...S/2013 dotyczącego inwestycji przy ul. Poniatowskiego w Otwocku)
 8. „Kupujący oświadcza, że (...) akceptuje ewentualne odstępstwa od umowy w zakresie zastosowanych materiałów i technologii, równoważnych co do jakości i walorów użytkowych, w ramach obowiązujących norm i przepisów i z tego tytułu nie będzie dochodził żadnych roszczeń poza uprawnieniami z tytułu rękojmi” (...)” (§ 1 ust. 5 wzorców umów przedwstępnych sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr: ...A/2013 dotyczącego inwestycji przy ul. Andriollego, ...P/2013 dotyczącego inwestycji przy ul. Pogodnej i ...S/2013 dotyczącego inwestycji przy ul. Poniatowskiego w Otwocku)
 9. „Kupujący przyjmuje do wiadomości, że do czasu zakończenia budowy i przekazania do użytkowania całego osiedla eksploatację części wspólnych sprawował będzie zarządca wskazany przez sprzedającego (...)” (...)” (§ 10 ust. 1 wzorców umów przedwstępnych sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr: ...A/2013 dotyczącego inwestycji przy ul. Andriollego i ...S/2013 dotyczącego inwestycji przy ul. Poniatowskiego w Otwocku)

i stwierdza się zaniechanie jej stosowania:

w zakresie pkt I.1- w odniesieniu do postanowień wzorców umów dotyczących inwestycji Willa Parkowa, Willa Kaliska, os. Bursztynowe- z dniem 23 listopada 2013r.; w odniesieniu do postanowień wzorców umów dotyczących inwestycji os. Parkowe i os. przy ul. Ks. Jędrzejewskiego- z dniem 31 grudnia 2013r., a w odniesieniu do postanowień wzorców umów dotyczących inwestycji os. Kasztelanka- z dniem 6 grudnia 2013r.

w zakresie pkt I.2 - w odniesieniu do postanowienia wzorca umowy dotyczącego inwestycji Słoneczny Stok przy ul. Korczak 38- z dniem 30 listopada 2012r., a w odniesieniu do postanowienia wzorca umowy dotyczącego inwestycji Słoneczny Stok przy ul. Korczak 38 A- z dniem 28 maja 2013r.

w zakresie pkt I.3, I.4, I.5 i I.6- z dniem 28 maja 2013r.

w zakresie pkt I.7 i I.8- w odniesieniu do postanowień wzorców umów dotyczących inwestycji przy ul. Andriollego- z dniem 11 marca 2013r., w odniesieniu do postanowień wzorców umów dotyczących inwestycji przy ul. Pogodnej- z dniem 9 lipca 2013r., a w odniesieniu do postanowień wzorców umów dotyczących inwestycji przy ul. Poniatowskiego- z dniem 17 marca 2014r.

w zakresie pkt I.9- w odniesieniu do postanowień wzorców umów dotyczących inwestycji przy ul. Andriollego- z dniem 11 marca 2013r., a w odniesieniu do postanowień wzorców umów dotyczących inwestycji przy ul. Poniatowskiego- z dniem 17 marca 2014r.

II. na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów**, określoną w art. 24 ust. 1 i 2 tej ustawy, stosowanie przez Novum Management Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Kaliszu postanowienia umowy deweloperskiej, zgodnie z którym konsument ma prawo do odstąpienia od umowy, jeżeli do zawarcia w ustalonym terminie umowy sprzedaży lokalu nie doszło z wyłącznej winy ww. Spółki, co ogranicza prawo konsumenta do odstąpienia od umowy deweloperskiej i narusza art. 29 ust. 3 ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. nr 232, poz. 1377)

i stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 23 listopada 2013r.

III. na podstawie art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz.U. z 2013r. poz. 267) w zw. z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, **umarza się postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów**, w części dotyczącej podejrzenia stosowania przez Novum Management Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Kaliszu praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu postanowienia umowy deweloperskiej, zgodnie z którym konsument może odstąpić od tej umowy jedynie do wskazanego w niej terminu, co mogło ograniczać prawo konsumenta do odstąpienia od umowy deweloperskiej i naruszać art. 29 ust. 3 ww. ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego

IV. na podstawie art. 105 § 1 ww. ustawy- Kodeks postępowania administracyjnego w zw. z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, **umarza się postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów**, w części dotyczącej podejrzenia stosowania przez Novum Management Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Kaliszu praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu postanowienia umowy deweloperskiej zastrzegającego na rzecz ww. Spółki karę umowną za niewykonanie przez konsumenta zobowiązania pieniężnego, tj. opóźnienie w zapłacie ceny, co mogło naruszać art. 483 § 1 Kodeksu cywilnego.

Uzasadnienie

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów- Delegatura w Poznaniu (dalej: Prezes Urzędu) wszczął z urzędu postępowanie wyjaśniające mające na celu zbadanie

stopnia przestrzegania przez deweloperów przepisów ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. nr 232, poz. 1377), z uwzględnieniem stosowania przez deweloperów w obrocie konsumenckim postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego. W ramach tego postępowania kontrolą objęte zostały m.in. działania Novum Management Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Kaliszu (dalej: Spółka).

W toku postępowania Prezes Urzędu przeanalizował m.in. wzorce umów, które Spółka wykorzystuje w obrocie konsumenckim oraz umowy zawarte zgodnie z ich postanowieniami. Analiza zgromadzonego materiału dowodowego dała podstawę do wszczęcia przeciwko Spółce, postanowieniem z dnia 15 listopada 2013r. postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, w związku z podejrzeniem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, określonych w:

I. art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu we wzorcach umów postanowień, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, o treści:

1. „Stawający zgodnie oświadczają, że ze względu na fakt, że inwestycja jest w trakcie realizacji, może okazać się, że z przyczyn technologicznych po jej ukończeniu powierzchnia lokalu/budynku będzie odmienna od określonej w § 1 ust. 4 powyżej. Jeżeli powierzchnia lokalu/budynku będzie większa lub mniejsza od wskazanej w § 1 ust. 4 powyżej o więcej niż 2%, to cena lokalu/budynku zostanie odpowiednio skorygowana przed podpisaniem umowy sprzedaży, przy zastosowaniu przelicznika ... zł (słownie ... zł) brutto za jeden metr kwadratowy powierzchni lokalu. Wobec powyższego stawający postanawiają, że różnica wynosząca nie więcej niż 2%/maksymalnie 2% w powierzchni użytkowej lokalu/budynku w stosunku do określonej w § 1 ust. 4 powyżej nie będzie stanowiła o niezgodności lokalu/budynku z uzgodnionym przedmiotem niniejszej umowy deweloperskiej i nie będzie stanowiła podstawy do odstąpienia przez strony od umowy deweloperskiej” (§ 4 ust. 4 wzorców umów deweloperskich dotyczących inwestycji: *Willa Parkowa w Kaliszu, Willa Kaliska w Kaliszu, os. Bursztynowe w Kaliszu, os. Parkowe w Ostrzeszowie, os. przy ul. Ks. Jędrzejewskiego w Turku i os. Kasztelanka w Otwocku*)
2. „W przypadku zwłoki jednej ze stron w przystąpieniu do odbioru mieszkania druga strona ma prawo żądać zapłaty kary umownej z tytułu zwłoki w wysokości 50 (pięćdziesiąt) złotych za każdy dzień zwłoki chyba, że skorzysta z prawa odstąpienia od umowy w myśl § 7. Tak naliczona kara umowna nie może być wyższa niż 1% ceny przedmiotu umowy” (§ 3 ust. 3 wzorców umów przedwstępnych sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr: *.../K-13/.../201... dotyczącego inwestycji Słoneczny Stok przy ul. Korczak 38 w Kaliszu i .../K-14/.../201... dotyczącego inwestycji Słoneczny Stok przy ul. Korczak 38 A w Kaliszu*)
3. „Strony dopuszczają możliwość nieznacznej zmiany powierzchni lokalu, którego dotyczy niniejsza umowa, maksymalnie do 3% powierzchni podanej w niniejszej umowie. Zmiana ta nie wpłynie na powierzchnię podaną w niniejszym paragrafie oraz na cenę przedmiotu umowy” (§ 2 ust. 2 wzorca umowy przedwstępnej sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr *.../K-14/.../201... dotyczącego inwestycji Słoneczny Stok przy ul. Korczak 38 A w Kaliszu*)
4. „W razie dwukrotnego niestawienia się kupującego w wyznaczonych terminach, sprzedający dokona samodzielnie odbioru lokalu mieszkalnego” (§ 3 ust. 5 wzorca umowy przedwstępnej sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr *.../K-14/.../201... dotyczącego inwestycji Słoneczny Stok przy ul. Korczak 38 A w Kaliszu*)

5. „W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych odnośnie stawek podatku VAT w trakcie trwania umowy, cena określona w pkt D pierwszej części umowy może ulec modyfikacji w zakresie proporcjonalnym do skutków tych zmian” (§ 5 wzorca umowy przedwstępnej sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr .../K-14/.../201... dotyczącego inwestycji Słoneczny Stok przy ul. Korczak 38 A w Kaliszu)
6. „Sprzedający ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w przypadku przekraczającego 14 dni opóźnienia kupującego w zapłacie którejkolwiek z zaliczek na poczet ceny (...)” (§ 7 ust. 3 pkt a wzorca umowy przedwstępnej sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr .../K-14/.../201... dotyczącego inwestycji Słoneczny Stok przy ul. Korczak 38 A w Kaliszu)
7. „Sprzedający ma prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku przekraczającego 50 dni opóźnienia kupującego w zapłacie którejkolwiek z zaliczek na poczet ceny (...)” (§ 7 ust. 3 pkt a wzorców umów przedwstępnych sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr: ...A/2013 dotyczącego inwestycji przy ul. Andriollego, ...P/2013 dotyczącego inwestycji przy ul. Pogodnej i ...S/2013 dotyczącego inwestycji przy ul. Poniatowskiego w Otwocku)
8. „Kupujący oświadcza, że (...) akceptuje ewentualne odstępstwa od umowy w zakresie zastosowanych materiałów i technologii, równoważnych co do jakości i walorów użytkowych, w ramach obowiązujących norm i przepisów i z tego tytułu nie będzie dochodził żadnych roszczeń poza uprawnieniami z tytułu rękopisami” (...)” (§ 1 ust. 5 wzorców umów przedwstępnych sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr: ...A/2013 dotyczącego inwestycji przy ul. Andriollego, ...P/2013 dotyczącego inwestycji przy ul. Pogodnej i ...S/2013 dotyczącego inwestycji przy ul. Poniatowskiego w Otwocku)
9. „Kupujący przyjmuje do wiadomości, że do czasu zakończenia budowy i przekazania do użytkowania całego osiedla eksploatację części wspólnych sprawował będzie zarządca wskazany przez sprzedającego (...)” (...)” (§ 10 ust. 1 wzorców umów przedwstępnych sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr: ...A/2013 dotyczącego inwestycji przy ul. Andriollego i ...S/2013 dotyczącego inwestycji przy ul. Poniatowskiego w Otwocku)

II. art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu postanowienia umowy deweloperskiej, zgodnie z którym konsument ma prawo do odstąpienia od umowy, jeżeli do zawarcia w ustalonym terminie umowy sprzedaży lokalu nie doszło z wyłącznej winy ww. Spółki, co może ograniczać prawo konsumenta do odstąpienia od umowy deweloperskiej i naruszać art. 29 ust. 3 ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. nr 232, poz. 1377)

III. art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu postanowienia umowy deweloperskiej, zgodnie z którym konsument może odstąpić od umowy jedynie do wskazanego w niej terminu, co może ograniczać prawo konsumenta do odstąpienia od umowy deweloperskiej i naruszać art. 29 ust. 3 ww. ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego

IV. art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na stosowaniu postanowienia umowy deweloperskiej zastrzegającego na rzecz Spółki karę umowną za niewykonanie przez konsumenta zobowiązania pieniężnego, tj. opóźnienie w zapłacie ceny, co może naruszać art. 483 § 1 Kodeksu cywilnego.

Spółka, zawiadomiona o wszczęciu postępowania administracyjnego, nie ustosunkowała się do postawionych zarzutów. Pismem z dnia 11 marca 2014r. Spółka

poinformowała, że sprzedała wszystkie domy w ramach inwestycji os. Pogodna w Otwocku, którą wycofała z oferty. W dniu 5 grudnia 2013r. zbyła natomiast nieruchomość, na której realizowała inwestycję os. Kasztelanka w Otwocku, w związku z czym nie prowadzi sprzedaży dla tej inwestycji.

Pismem z dnia 17 marca 2014r. Spółka poinformowała ponadto, że w grudniu 2013r. zbyła inwestycje: Willa Parkowa w Kaliszu, os. Parkowe w Ostrzeszowie i os. przy ul. Ks. Jędrzejewskiego w Turku, pozostaje natomiast właścicielem inwestycji Willa Kaliska oraz os. Bursztynowe w Kaliszu *i jest w trakcie ustalania treści umów stosownie do postanowienia z dnia 15 listopada 2013r.* Spółka wskazała także, że w zakresie inwestycji: Słoneczny Stok przy ul. Korczak 38A w Kaliszu, przy ul. Andriollego i os. Pogodna w Otwocku *brak oferty w związku z czym umowy przestały być stosowane.* W odniesieniu do inwestycji Słoneczny Stok przy ul. Korczak 38 w Kaliszu Spółka poinformowała, że *przyjmuje postanowienie z dnia 15 listopada 2013r.* W załączeniu do ww. pisma Spółka przedłożyła ponadto nowy wzorzec umowy przedwstępnej dla inwestycji przy ul. Poniatowskiego w Otwocku, *uwzględniający postanowienie z dnia 15 listopada 2013r.*

Pismem z dnia 25 marca 2014r. Spółka sprecyzowała, że zakończyła sprzedaż w ramach inwestycji os. Pogodna w Otwocku, a ostatnią umowę przedwstępną w ramach tej inwestycji zawarła w dniu 8 lipca 2013r., przy czym wszyscy konsumenci podpisali już umowy przenoszące własność. Spółka podkreśliła, że dla inwestycji os. Kasztelanka w Otwocku nie podpisała, przed jej sprzedażą w grudniu 2013r., żadnej umowy, w związku z czym przedłożony wzorzec nie był przez nią wykorzystany. Spółka podała także, że od grudnia 2013r. nie jest właścicielem inwestycji: Willa Parkowa w Kaliszu, os. Parkowe w Ostrzeszowie oraz os. przy ul. Ks. Jędrzejewskiego w Turku. Spółka poinformowała, że zaprzestała stosowania przedłożonych wzorców umów dotyczących inwestycji Willa Kaliska i os. Bursztynowe *z dniem otrzymania postanowienia i jest w trakcie sporządzenia treści umów stosowanie do wydanego postanowienia.* Z kolei w odniesieniu do inwestycji przy ul. Andriollego Spółka sprecyzowała, że wszystkie mieszkania w tej inwestycji są sprzedane, *w związku z czym przesłany wzorzec umowy przestał być stosowany.*

Uzupełniając przekazane informacje, kolejnym pismem z dnia 25 kwietnia 2014r. Spółka poinformowała, że ostatnią umowę deweloperską w ramach inwestycji Willa Parkowa w Kaliszu zawarła według przedłożonego wzorca umowy w dniu 22 listopada 2013r. W ramach inwestycji os. Parkowe w Ostrzeszowie, os. przy ul. Ks. Jędrzejewskiego w Turku i os. Kasztelanka w Otwocku nie podpisała natomiast, jak wskazała, żadnych umów deweloperskich. Spółka wyjaśniła, że w zakresie inwestycji, które nadal pozostają jej własnością, tj. Willa Kaliska w Kaliszu i os. Bursztynowe w Kaliszu, stosuje od dnia 23 listopada 2013r. nowe wzorce umów. W załączeniu do tego pisma Spółka przesłała ww. wzorce podkreślając, że od wskazanej daty nie zawarła umów deweloperskich według nowych wzorców.

W odpowiedzi na kolejne wezwanie Prezesa Urzędu, pismem z dnia 4 lipca 2014r. Spółka wyjaśniła, że inwestycję os. Bursztynowe w Kaliszu rozpoczęła w październiku 2007r. Inwestycja ta nie jest jeszcze zakończona. Spółka zaznaczyła, że po wejściu w życie ustawy deweloperskiej sporządziła przedłożone wzorce umów deweloperskich, które do dnia udzielenia odpowiedzi nie zostały wykorzystane, tzn. nie zostały podpisane żadne umowy deweloperskie. W odniesieniu do inwestycji os. Parkowe w Ostrzeszowie Spółka wskazała, że pierwszy etap realizacji (budowy) rozpoczął się w listopadzie 2011r., a zakończył w dniu 8 lipca 2013r. uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie. Budowa została podzielona na dwa etapy, przy czym sprzedaż mieszkań w pierwszym etapie zakończono przed dniem wejścia w życie ustawy deweloperskiej. Spółka poinformowała, że drugi etap budowy nie został rozpoczęty, a przedłożone przez nią wzorce umów deweloperskich nie były wykorzystywane w pierwszym etapie budowy. Spółka podkreśliła także, że przygotowywała się do sprzedaży mieszkań w drugim etapie, jednak **[usunięto]**. Wskazała

zarazem, że wzorce umów przesłała do Urzędu *w celu weryfikacji i miały zostać wykorzystane przy drugim etapie*, którego jednak nie będzie realizować. Spółka poinformowała, że taka sama sytuacja zachodzi w przypadku inwestycji os. przy ul. Ks. Jędrzejewskiego w Turku, której pierwszy etap rozpoczął się w listopadzie 2011r., a zakończył 8 lipca 2013r. Z kolei realizacja inwestycji os. Kasztelanka w Otwocku rozpoczęła się w lutym 2012r. Inwestycja została podzielona na dwa etapy, ale przedłożone wzorce nie zostały wykorzystane, tzn. nie zostały podpisane żadne umowy deweloperskie ze względu na brak chętnych do zakupu mieszkań w tej inwestycji.

W ww. piśmie Spółka wskazała także liczbę umów przedwstępnych, które zawarła w zakresie ww. inwestycji, prostując jednocześnie informację zamieszczoną w piśmie z dnia 6 maja 2013r. dotyczącą daty rozpoczęcia sprzedaży dla inwestycji os. Parkowe. Spółka podała, że właściwą datą jest 8 stycznia 2012r., a nie- jak wcześniej wskazała- 8 stycznia 2011r. Spółka poinformowała ponadto, że inwestycje: Willa Parkowa, os. Parkowe i os. przy ul. Ks. Jędrzejewskiego zbyła na rzecz [usunięto], a inwestycję os. Kasztelanka- na rzecz [usunięto].

Odpowiadając na wezwanie Prezesa Urzędu, Spółka poinformowała również, że nie zawarła umów deweloperskich według nowych wzorców umów deweloperskich w ramach inwestycji Willa Kaliska i os. Bursztynowe.

Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

Spółka pod firmą: Novum Management Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Kaliszu została wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem 0000322264. Przedmiotem jej działalności są m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (dowód: odpis z rejestru KRS- k. 495- 498 akt).

W obrocie konsumenckim Spółka posługuje się wzorcami umów, zgodnie z którymi zawiera umowy dotyczące poszczególnych, realizowanych przez nią inwestycji i ich etapów. Spółka wykorzystuje wzorce umów deweloperskich oraz wzorce umów przedwstępnych o nazwie „umowa przedwstępna sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego”. Wzorce umów deweloperskich Spółka stosuje dla inwestycji rozpoczętych przed dniem 29 kwietnia 2012r. (tj. przed dniem wejścia w życie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego) i niezakończonych, a wzorce umów przedwstępnych dla inwestycji rozpoczętych i zakończonych (tj. dla których uzyskała pozwolenie na użytkowanie) do dnia 29 kwietnia 2012r. (dowód: pismo Spółki z dnia 6 maja 2013r.- k. 4- 5 akt).

We wzorcach umów deweloperskich dla inwestycji: Willa Parkowa w Kaliszu, Willa Kaliska w Kaliszu, os. Bursztynowe w Kaliszu, os. Parkowe w Ostrzeszowie, os. przy ul. Ks. Jędrzejewskiego w Turku i os. Kasztelanka w Otwocku, Spółka zamieściła postanowienie o treści wskazanej powyżej w pkt I.1 sentencji decyzji.

We wzorcach umów przedwstępnych dotyczących inwestycji Słoneczny Stok przy ul. Korczak 38 i 38 A Spółka zamieściła postanowienie o treści wskazanej w pkt I.2 sentencji decyzji, a przy ul. Korczak 38 A- o treści wskazanej w pkt od I.3 do I.6 sentencji decyzji. Z kolei postanowienia objęte pkt I.7 i I.8 sentencji decyzji zamieszczone zostały we wzorcach umów przedwstępnych dotyczących inwestycji przy ul. Andriollego, przy ul. Pogodnej i przy ul. Poniatowskiego w Otwocku. Postanowienie o treści wskazanej w pkt I.9 sentencji decyzji zostało zamieszczone we wzorcach umów przedwstępnych dotyczących inwestycji przy ul. Andriollego i przy ul. Poniatowskiego w Otwocku (dowód: pismo Spółki z dnia 6 maja 2013r.- k. 4- 5 akt, wzorce umów deweloperskich dotyczące inwestycji: Willa Parkowa w Kaliszu- k. 7- 21 akt, Willa Kaliska w Kaliszu- k. 62- 76 akt, os. Bursztynowe w Kaliszu- k. 91- 103 akt, os. Parkowe w Ostrzeszowie- k. 104- 118 akt, os. przy ul. Ks. Jędrzejewskiego w Turku- k. 119-

133 akt i os. Kasztelanka w Otwocku- k. 429- 452 akt; wzorce umów przedwstępnych sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr: .../K-13/.../201... dotyczący inwestycji Słoneczny Stok przy ul. Korczak 38- k. 134- 140 akt, .../K-14/201... dotyczący inwestycji Słoneczny Stok przy ul. Korczak 38 A- k. 147- 152 akt, ...A/2013 dotyczący inwestycji przy ul. Andriollego- k. 153- 160 akt, ...P/2013 dotyczący inwestycji przy ul. Pogodnej- k. 214- 220 akt i ...S/2013 dotyczący inwestycji przy ul. Poniatowskiego w Otwocku- k. 257- 264 akt).

Ww. wzorce umów deweloperskich Spółka stosowała w obrocie z konsumentami od dnia 29 kwietnia 2012r. do dnia 22 listopada 2013r.- w zakresie inwestycji: Willa Parkowa w Kaliszu, Willa Kaliska w Kaliszu i os. Bursztynowe w Kaliszu; do dnia 30 grudnia 2013r.- w zakresie inwestycji os. Parkowe w Ostrzeszowie i os. przy ul. Ks. Jędrzejewskiego w Turku oraz do dnia 5 grudnia 2013r.- w zakresie inwestycji os. Kasztelanka w Otwocku. Zaprzestanie wykorzystywania wzorców umów dotyczących inwestycji: os. Parkowe, os. przy ul. Ks. Jędrzejewskiego i os. Kasztelanka było skutkiem zbycia przez Spółkę tych inwestycji we wskazanych powyżej datach. W dniu 30 grudnia 2013r. Spółka zbyła ponadto inwestycję Willa Parkowa (dowód: pisma Spółki z dnia: 6 maja 2013r.- k. 4- 5 akt, 25 marca 2014r.- k. 492 akt i 25 kwietnia 2014r.- k. 503 akt).

Wzorce umów przedwstępnych dotyczące inwestycji Słoneczny Stok przy ul. Korczak 38 i 38 A, przy ul. Andriollego, przy ul. Pogodnej i przy ul. Poniatowskiego Spółka stosowała od 2011r. Wzorzec dotyczący inwestycji przy ul. Korczak 38 Spółka stosowała do dnia 29 listopada 2012r., przy ul. Korczak 38 A- do dnia 27 maja 2013r., przy ul. Andriollego- do dnia 10 marca 2013r., przy ul. Pogodnej- do dnia 8 lipca 2013r., a przy ul. Poniatowskiego- do dnia 16 marca 2014r. Spółka zakończyła sprzedaż mieszkań w ramach wymienionych inwestycji, poza inwestycją przy ul. Poniatowskiego w Otwocku (dowód: pisma Spółki z dnia: 6 maja 2013r.- k. 4- 5 akt, 11 marca 2014r.- k. 473 akt, 25 marca 2014r.- k. 492 akt i 25 kwietnia 2014r.- k. 503 akt).

Jak ustalono, Spółka prowadzi nadal inwestycje: Willa Kaliska, os. Bursztynowe i przy ul. Poniatowskiego, dla których stosuje nowe wzorce umów (dowód: pisma Spółki z dnia: 17 marca 2014r.- k. 485 akt i 25 kwietnia 2014r.- k. 503 akt, wzorzec umowy deweloperskiej dotyczący inwestycji Willa Kaliska- k. 504- 510 akt, wzorzec umowy deweloperskiej dotyczący inwestycji os. Bursztynowe- k. 511- 517 akt, wzorzec umowy przedwstępnej sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr ...S/2014 dotyczący inwestycji przy ul. Poniatowskiego- k. 486- 490 akt).

W nowych wzorcach umów deweloperskich dotyczących inwestycji Willa Kaliska i os. Bursztynowe Spółka uzupełniła postanowienie objęte pkt I.1 sentencji decyzji, poprzez przyznanie konsumentowi prawa odstąpienia od umowy w razie zmiany ceny spowodowanej zmianą powierzchni lokalu/budynku. Zgodnie z jego treścią: „Stawający zgodnie oświadczają, że ze względu na fakt, że inwestycja jest w trakcie realizacji, może okazać się, że z przyczyn technologicznych po jej ukończeniu powierzchnia lokalu/budynku będzie odmienna od określonej w § 1 ust. 4 powyżej. Jeżeli powierzchnia lokalu/budynku będzie większa lub mniejsza od wskazanej w § 1 ust. 4 powyżej o więcej niż 2%, to cena lokalu/budynku zostanie odpowiednio skorygowana przed podpisaniem umowy sprzedaży, przy zastosowaniu przelicznika ... zł (słownie ... zł) brutto za jeden metr kwadratowy powierzchni lokalu. Powyższe zapisy nie pozbawiają kupującej prawa do odstąpienia od umowy również w sytuacji różnicy w powierzchni lokalu mniejszej niż 2% w stosunku do powierzchni określonej w § 1 ust. 4” (dowód: § 4 ust. 4 wzorca umowy deweloperskiej dotyczącego inwestycji Willa Kaliska- k. 504- 510 akt; § 4 ust. 4 wzorca umowy deweloperskiej dotyczącego inwestycji os. Bursztynowe- k. 511- 517 akt).

Z poczynionych ustaleń wynika ponadto, że Spółka usunęła z nowego wzorca umowy przedwstępnej dla inwestycji przy ul. Poniatowskiego postanowienia zakwestionowane w pkt I.7 i I.8 sentencji decyzji oraz zmieniła postanowienie objęte pkt I.9 sentencji decyzji. Ww. postanowieniu Spółka nadała następującą treść: „Kupujący przyjmuje

do wiadomości, że do czasu podpisania umowy sprzedaży (wstąpienia do wspólnoty) sprzedający będzie zarządzał wybudowanym budynkiem, a koszty eksploatacji części wspólnej nowopowstałego budynku ponosić będzie kupujący w wysokości proporcjonalnej do swego udziału w częściach wspólnych osiedla” (dowód: § 10 ust. 1 wzorca umowy przedwstępnej sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr ...S/2014 dla inwestycji przy ul. Poniatowskiego- k. 486- 490 akt).

Prezes Urzędu ustalił, że w umowach deweloperskich zawieranych z konsumentami zgodnie z postanowieniami wzorców umów w zakresie inwestycji: Willa Parkowa i Willa Kaliska w Kaliszu Spółka zamieściła postanowienie, które przewiduje, że konsument ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku, gdy niezawarcie umowy sprzedaży w ustalonym terminie nastąpiło z wyłącznej winy Spółki (dowód: § 3 pkt 4 umów deweloperskich dotyczących inwestycji Willa Parkowa i Willa Kaliska- k. 22- 34, 36- 47, 48- 61, 77- 90, 535- 541, 542- 548, 549- 555, 556- 562, 563- 569 akt).

Jak już wskazano, Spółka zaprzestała stosowania wzorca umowy deweloperskiej dotyczącego inwestycji Willa Parkowa, w oparciu o który zawierała umowy z konsumentami, z dniem 23 listopada 2013r. (w dniu 30 grudnia 2013r. Spółka zbyła ww. inwestycję). Dla inwestycji Willa Kaliska Spółka wprowadziła do obrotu z konsumentami od dnia 23 listopada 2013r. nowy wzorzec umowy. We wzorcu tym Spółka zmodyfikowała zakwestionowane postanowienie, usuwając z niego zastrzeżenie, że konsument ma prawo odstąpić od umowy, jeżeli umowa sprzedaży nie została zawarta z wyłącznej winy Spółki. Zgodnie z jego treścią: „W przypadku niezawarcia umowy sprzedaży w terminie wskazanym w § 2 tego aktu, kupująca ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej, przy czym przed skorzystaniem z prawa odstąpienia kupująca wyznaczy Spółce nowy 120 (stu dwudziesto)- dniowy termin na zawarcie umowy sprzedaży, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy deweloperskiej, przy czym kupująca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej (...)” (dowód: pisma Spółki z dnia 25 marca 2014r.- k. 492 akt i 25 kwietnia 2014r.- k. 503 akt, § 3 pkt 4 wzorca umowy deweloperskiej dotyczącego inwestycji Willa Kaliska- k. 504- 510 akt; § 3 pkt 4 wzorca umowy deweloperskiej dotyczącego inwestycji os. Bursztynowe- k. 511- 517 akt).

Z kolei w stosowanym w obrocie konsumenckim wzorcu umowy deweloperskiej dotyczącym inwestycji os. Kasztelanka Spółka zamieściła postanowienie o treści: „Stawający postanawiają, że w przypadku niezawarcia umowy sprzedaży w terminie wskazanym w § 2 tego aktu kupujący mają prawo do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie do dnia 15.05.2015r.”. Z przekazanych przez Spółkę informacji wynika, że do chwili sprzedaży tej inwestycji w dniu 5 grudnia 2013r. nie zawarła żadnej umowy deweloperskiej zgodnie z postanowieniami ww. wzorca (dowód: § 3 pkt 4 wzorca umowy deweloperskiej dotyczącego inwestycji os. Kasztelanka- k. 429- 452 akt, pisma Spółki z dnia: 25 marca 2014r.- k. 492 akt, 25 kwietnia 2014r.- k. 503 akt i 4 lipca 2014r.- k. 579 akt).

Jak ponadto ustalono, we wzorcu umowy deweloperskiej dotyczącym inwestycji os. Bursztynowe Spółka zamieściła postanowienie zastrzegające na jej rzecz karę umowną za niewykonanie przez konsumenta zobowiązania pieniężnego. Postanowienie to przewidywało, że: „w przypadku opóźnienia w uiszczeniu ceny kupująca zapłaci Spółce karę umowną w wysokości 50,00 zł brutto za każdy dzień opóźnienia” (dowód: § 4 ust. 2 wzorca umowy deweloperskiej dotyczącego inwestycji os. Bursztynowe- k. 91- 103 akt). W toku prowadzonego postępowania Spółka oświadczyła, że wzorzec, w którym występowało ww. postanowienie do dnia dzisiejszego nie został wykorzystany, tzn. nie zostały podpisane żadne umowy deweloperskie (dowód: pismo Spółki z dnia 4 lipca 2014r.- k. 579 akt).

Jednocześnie ustalono, że od dnia 23 listopada 2013r. Spółka stosuje nowy wzorzec umowy, w którym ww. postanowienie zostało zmienione. W miejsce przewidzianej w nim kary umownej zastrzeżono odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia kupującego

w uiszczeniu ceny (dowód: § 4 ust. 2 nowego wzorca umowy deweloperskiej dotyczącego inwestycji os. Bursztynowe- k. 511- 517 akt).

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Stosownie do art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, ochrona interesów przedsiębiorców i konsumentów podejmowana w ramach działań Prezesa Urzędu jest prowadzona w interesie publicznym. Ingerencja Prezesa Urzędu ma na celu ochronę interesów zbiorowości, a nie wprost poszczególnych, indywidualnych uczestników rynku. Naruszenie interesu publicznego stanowi bezwzględny warunek uznania kompetencji Prezesa Urzędu do rozstrzygnięcia określonej sprawy. Interes publiczny zostaje naruszony wówczas, gdy działania przedsiębiorcy godzą w interesy ogólnospołeczne i dotyczą szerokiego kręgu uczestników rynku, zaburzając jego prawidłowe funkcjonowanie.

W opinii Prezesa Urzędu, rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny. Wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy byli lub mogli stać się klientami Spółki, tj. zawrzeć z nią umowy w oparciu o wykorzystywane wzorce umów. Działania Spółki nie dotyczą więc interesów poszczególnych osób, których sprawy miałyby charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, ale kręgu konsumentów- jej obecnych i przyszłych kontrahentów, których sytuacja jest identyczna i wynika z posługiwania się przez Spółkę wzorcami umów. Naruszenie interesu publicznoprawnego przejawia się tym samym w naruszeniu zbiorowego interesu konsumentów. W niniejszej sprawie istnieją zatem podstawy do oceny zachowania Spółki pod kątem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Ocenę tę poprzedzić należy stwierdzeniem, że Novum Management Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Kaliszu jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Przepis ten za przedsiębiorcę uznaje m.in. przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy o swobodzie działalności gospodarczej. Novum Management Sp. z o.o. S.K.A. jest spółką prawa handlowego wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzącą we własnym imieniu działalność gospodarczą polegającą na świadczeniu usług deweloperskich. Posiadając status przedsiębiorcy w świetle ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, Novum Management Sp. z o.o. S.K.A. jest tym samym przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. W konsekwencji jej działania podlegają kontroli z punktu widzenia przepisów tej ustawy.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Art. 24 ust. 2 ww. ustawy przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Taką praktyką jest w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego (art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy)

Stwierdzenie ww. praktyki wymaga spełnienia dwóch przesłanek: **bezprawności działania przedsiębiorcy i naruszenia zbiorowego interesu konsumentów.**

Jako bezprawne należy kwalifikować zachowania sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego lub dobrymi obyczajami, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia bezprawności działania wystarczy, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa (por. Komentarz do ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji pod red. Janusza Szwai, Wyd. CH Beck, Warszawa 2000r., str. 117-118). Zbiorowe interesy konsumentów to prawa nieograniczonej liczby konsumentów.

Przesłanka bezprawności wykazana zostanie odrębnie dla każdej z obydwu przypisanych Spółce praktyk. Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów omówione zostanie natomiast łącznie, z uwagi na tożsamy charakter i znaczenie ww. przesłanki dla tych praktyk.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 10 kwietnia 2008r. sygn. akt III SK 27/07 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że gramatyczna wykładnia pojęcia **zbiorowy interes konsumentów** prowadzi do wniosku, że chodzi o zachowanie przedsiębiorcy, które godzi w interesy grupy osób stanowiących określony zbiór. Rezultaty tej wykładni modyfikuje zastrzeżenie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma interesów indywidualnych. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że przy konstruowaniu pojęcia „zbiorowy interes konsumentów” nie można opierać się tylko i wyłącznie na tym, czy oceniana praktyka skierowana jest do nieoznaczonego z góry kręgu podmiotów. Zdaniem Sądu, wystarczające powinno być ustalenie, że zachowanie przedsiębiorcy nie jest podejmowane w stosunku do zindywidualizowanych konsumentów, lecz względem członków danej grupy (określonego kręgu podmiotów), wyodrębnionych spośród ogółu konsumentów za pomocą wspólnego dla nich kryterium. Sąd Najwyższy uznał, że *praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest (...) takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalność zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy, do której adresowane są zachowania przedsiębiorcy w taki sposób, że potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy.*

Interes konsumentów należy rozumieć jako interes prawny (a nie faktyczny), a więc uznany przez ustawodawcę jako zasługujący na ochronę i zabezpieczenie. Pod tym pojęciem należy rozumieć *stricte* ekonomiczne interesy konsumentów (o wymiarze majątkowym) oraz prawo konsumentów do uczestniczenia w przejrzystych i niezakłóconych przez przedsiębiorcę warunkach rynkowych, zapewniających konsumentom możliwość dokonywania transakcji przy całkowitym zrozumieniu, jaki jest ich rzeczywisty sens ekonomiczny i prawny na etapie przedkontraktowym i w czasie wykonywania umowy.

Praktyki Spółki mogą godzić w interesy nieograniczonej liczby osób, których nie da się zidentyfikować- potencjalnie wszystkich jej dotychczasowych i przyszłych kontrahentów. Praktyki te mają więc charakter powtarzalny i skierowane są do osób, które nie zostały zindywidualizowane.

Zakwestionowane praktyki naruszają interesy ekonomiczne i pozaekonomiczne konsumentów. Negatywne skutki ekonomiczne związane są przede wszystkim ze stosowaniem postanowienia wzorców umów przedwstępnych, które ogranicza wysokość przysługującej konsumentowi kary umownej od Spółki (pkt I.2 sentencji decyzji). Pozostałe działania Spółki godzą głównie w pozaekonomiczne interesy konsumentów pozbawiając lub ograniczając ich prawo do odstąpienia od umowy (pkt I.1, I.3, I.5 i II sentencji decyzji), przyznając Spółce prawo dokonania jednostronnego odbioru lokalu (pkt I.4 sentencji decyzji), rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym (pkt I.6 i I.7 sentencji decyzji) oraz dokonania wiążącej interpretacji umowy (pkt I.8 sentencji decyzji) czy też pozbawiając konsumentów możliwości wyznaczenia zarządcy nieruchomości (pkt I.9 sentencji decyzji).

Warto ponadto zauważyć, że dla stwierdzenia naruszenia zbiorowych interesów konsumentów nie jest konieczne wystąpienie na rynku skutków danej praktyki. Godzenie w zbiorowe interesy konsumentów może polegać zarówno na ich naruszeniu, jak i na zagrożeniu ich naruszenia. Nie jest tym samym konieczne, aby którykolwiek z konsumentów został dotknięty skutkami stosowanej przez Spółkę praktyki. Wystarczająca jest choćby potencjalna możliwość wystąpienia negatywnych skutków praktyki wobec nieograniczonej liczby konsumentów.

I.

W pkt I sentencji decyzji Prezes Urzędu przypisał Spółce stosowanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. **Bezprawność** tej praktyki wynika z tożsamości stosowanych przez nią postanowień wzorców umów z postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

Prezes Urzędu uznaje, że może stwierdzić stosowanie praktyki określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów również w odniesieniu do przedsiębiorcy, który nie był stroną postępowania sądowego zakończonego wpisaniem danej klauzuli do rejestru niedozwolonych postanowień umownych. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 2 grudnia 2005r. sygn. akt VI ACa 760/05 podkreślił, że praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest posługiwanie się postanowieniem wpisanym do rejestru w oderwaniu od zagadnienia, czy wpis do rejestru powstał w związku ze stosowaniem wzorca umowy przez podmiot, co do którego bada się stosowanie praktyki. Jak wskazał Sąd Apelacyjny, naruszenie interesów konsumentów może nastąpić w wyniku działań podmiotów, które stosują klauzule abuzywne już wpisane do rejestru, przy czym wpis taki związany był z działaniami innych przedsiębiorców.

Z kolei w wyroku z dnia 25 maja 2005r. sygn. akt XVII Ama 46/04 Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: SOKiK) wyraził pogląd, że dla uznania określonej klauzuli za niedozwolone postanowienie umowne wystarczy stwierdzenie, że mieści się ona w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru i nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Czynnikiem przesądzającym o podobieństwie klauzul powinien być bowiem zamiar, cel, jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame.

Przedstawione powyżej orzecznictwo potwierdza uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2006r. sygn. akt III SZP 3/2006, w której uznano, że *stosowanie postanowień wzorców umów 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 którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23a (w obowiązującej obecnie ustawie z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów uregulowana została w art. 24). Odwołując się do argumentów o charakterze celowościowym oraz kierując się potrzebą zapewnienia skuteczności tego przepisu, Sąd Najwyższy podkreślił, że *praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów obejmuje również przypadki wprowadzenia jedynie zmian kosmetycznych, polegających na przedstawieniu 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. (...)* 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.*

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

Pkt I.1 i I.3 sentencji decyzji

W prowadzonym postępowaniu administracyjnym Prezes Urzędu zakwestionował postanowienia wzorców umów Spółki regulujące kwestie związane ze zmianą powierzchni lokalu, zamieszczone w § 4 ust. 4 wzorców umów deweloperskich dla inwestycji: Willa Parkowa w Kaliszu, Willa Kaliska w Kaliszu, os. Bursztynowe w Kaliszu, os. Parkowe w Ostrzeszowie, os. przy ul. Ks. Jędrzejewskiego w Turku i os. Kasztelanka w Otwocku oraz § 2 ust. 2 wzorca umowy przedwstępnej dla inwestycji Słoneczny Stok przy ul. Korczak 38A w Kaliszu.

§ 4 ust. 4 ww. wzorców przewiduje: „Stawający zgodnie oświadczają, że ze względu na fakt, że inwestycja jest w trakcie realizacji, może okazać się, że z przyczyn technologicznych po jej ukończeniu powierzchnia lokalu/budynku będzie odmienna od określonej w § 1 ust. 4 powyżej. Jeżeli powierzchnia lokalu/budynku będzie większa lub mniejsza od wskazanej w § 1 ust. 4 powyżej o więcej niż 2%, to cena lokalu/budynku zostanie odpowiednio skorygowana przed podpisaniem umowy sprzedaży, przy zastosowaniu przelicznika ... zł (słownie ... zł) brutto za jeden metr kwadratowy powierzchni lokalu. Wobec powyższego stawający postanawiają, że różnica wynosząca nie więcej niż 2%/maksymalnie 2% w powierzchni użytkowej lokalu/budynku w stosunku do określonej w § 1 ust. 4 powyżej nie będzie stanowiła o niezgodności lokalu/budynku z uzgodnionym przedmiotem niniejszej umowy deweloperskiej i nie będzie stanowiła podstawy do odstąpienia przez strony od umowy deweloperskiej”.

Zgodnie z kolei z treścią § 2 ust. 2 wzorca umowy przedwstępnej: „Strony dopuszczają możliwość nieznacznej zmiany powierzchni lokalu, którego dotyczy niniejsza umowa, maksymalnie do 3% powierzchni podanej w niniejszej umowie. Zmiana ta nie wpłynie na powierzchnię podaną w niniejszym paragrafie oraz na cenę przedmiotu umowy”.

Wyrokami z dnia: 9 września 2004r. sygn. akt XVII Amc 12/04 i 12 listopada 2007r. sygn. akt XVII Amc 108/07 SOKiK uznał za niedozwolone postanowienia o treści: *Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5% (pozycja 155 rejestru) oraz Strony zgodnie oświadczają, że: - w przypadku, gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr ... po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 niniejszej umowy nie będzie przekraczać 3%, przez co strony rozumieją zarówno zmniejszenie, jak i zwiększenie powierzchni, to cena za lokal mieszkalny określona w par. 3 pkt 1 lit. a nie ulegnie zmianie; - w przypadku, gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 nin. umowy będzie przekraczać 3%, to cena za mieszkanie zostanie wyliczona jako stosunek ceny powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem (tarasem), opisanego w par. 2 pkt 1 i powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem (tarasem) po dokonany obmiarze (pozycja 1540 rejestru).* Ponadto wyrokiem z dnia 20 maja 2008r. sygn. akt XVII Amc 107/07 SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie o treści: *Strony postanawiają, że zmiany powierzchni użytkowej do 3% wybudowanego lokalu mieszkalnego nie mają wpływu na cenę lokalu mieszkalnego. Jeżeli zmiany w powierzchni użytkowej będą przekraczały 3% to jedynie nadwyżka bądź niedomiar tej powierzchni powyżej lub poniżej 3% będą wyrównane w cenie ostatecznej (pozycja 1478 rejestru).*

W powołanych wyrokach SOKiK podważył uprawnienie przedsiębiorcy do zmiany ceny lokalu po zawarciu umowy, bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy uznając, że ww. klauzule są niedozwolone na podstawie art. 385³ pkt 20 Kodeksu cywilnego. W uzasadnieniu wyroku z dnia 12 listopada 2007r. sygn. akt XVII Amc 108/07 SOKiK stwierdził także, że przytoczona klauzula kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami oraz rażąco narusza jego interesy w rozumieniu

art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego. W ocenie SOKiK, zastosowanie tej klauzuli powoduje, że konsument będzie zobowiązany do zaakceptowania faktu, że powierzchnia zakupionego lokalu jest inna od powierzchni przewidzianej w umowie. Prawa konsumenta zostaną naruszone zarówno wtedy, jeżeli okaże się, że powierzchnia lokalu jest do 3% mniejsza od powierzchni umówionej, jak również wtedy, gdy okaże się, że powierzchnia jest do 3% większa od zakładanej w umowie. SOKiK podkreślił, że w pierwszym przypadku konsument otrzyma lokal, który szczególnie przy dużych mieszkaniach może być nawet o kilka metrów mniejszy od umówionego, w drugim- konsument będzie zmuszony do zakupu odpowiednio większej ilości materiałów wykończeniowych, zmiany uprzedniej aranżacji itp. SOKiK wyraził opinię, że różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną i rzeczywistą mieszkania jest niczym nieuzasadniona ze względów technicznych, a przedsiębiorca winien wywiązać się ze swojego zobowiązania i zrealizować inwestycję zgodnie z projektem. SOKiK uznał także, że możliwość nałożenia na konsumenta ciężaru finansowego, będącego wynikiem realizacji przez sprzedającego przedmiotu umowy niezgodnie z jej postanowieniami i projektem, jest sprzeczna z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumenta.

Zdaniem Prezesa Urzędu, mimo różnic w treści, postanowienia zamieszczone we wzorcach Spółki wywołują tożsame skutki prawne jak powołane klauzule niedozwolone, pozbawiając konsumenta prawa do odstąpienia od umowy. § 4 ust. 4 wzorców umów deweloperskich wprost przewiduje, że różnica w powierzchni do 2% nie stanowi podstawy do odstąpienia konsumenta od umowy. W ww. zakresie postanowienie to zobowiązuje zatem konsumenta do akceptacji innej niż umówiona powierzchni lokalu. Podobny skutek wynika także z zastosowania § 2 ust. 2 wzorca umowy przedwstępnej, które przewiduje, że zmiana powierzchni lokalu do 3% nie wpłynie na cenę przedmiotu umowy. Na jego podstawie konsument jest więc zobowiązany wyłącznie do zaakceptowania dokonanych przez Spółkę zmian powierzchni, nie ma jednak prawa do odstąpienia od umowy. Uzasadnia to stwierdzenie, że postanowienia wskazane w pkt I.1 i I.3 sentencji decyzji mieszczą się w hipotezach przytoczonych klauzul wpisanych do rejestru.

Pkt I.2 sentencji decyzji

W opinii Prezesa Urzędu, tożsamość z klauzulami niedozwolonymi zachodzi również w odniesieniu do postanowienia o treści: „W przypadku zwłoki jednej ze stron w przystąpieniu do odbioru mieszkania druga strona ma prawo żądać zapłaty kary umownej z tytułu zwłoki w wysokości 50 (pięćdziesiąt) złotych za każdy dzień zwłoki chyba, że skorzysta z prawa odstąpienia od umowy w myśl § 7. Tak naliczona kara umowna nie może być wyższa niż 1% ceny przedmiotu umowy”(§ 3 ust. 3 wzorców umów przedwstępnych dla inwestycji Słoneczny Stok przy ul. Korczak 38 i 38 A w Kaliszu).

Postanowienie to mieści się w hipotezach klauzul niedozwolonych wpisanych w pozycjach: 1392 i 1396 rejestru.

Klauzula z pozycji 1392 rejestru o treści: *W przypadku powstałego z wyłącznej winy EDBUD-u opóźnienia w przekazaniu lokalu do prowadzenia robót wykończeniowych przekraczającego 60 dni, nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,02% ceny lokalu, określonej w par. 4 ust. 1, za każdy dzień zwłoki powyżej 60 dni, nie więcej jednak niż 2% została uznana za niedozwolone postanowienie umowne na mocy wyroku SOKiK z dnia 5 grudnia 2006r. sygn. akt XVII Amc 126/05. Druga z wymienionych klauzul o treści: *Suma tak naliczonych kar nie może przekroczyć 3% ceny sprzedaży brutto lokalu przedmiotu umowy została zakwestionowana na podstawie wyroku SOKiK z dnia 28 grudnia 2007r. sygn. akt XVII Amc 98/07. W uzasadnieniu wskazanych wyroków SOKiK stwierdził, że klauzule te spełniają przesłanki określone w art. 385³ pkt 2 Kodeksu cywilnego, ograniczając odpowiedzialność przedsiębiorcy względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Orzekając o abuzywności klauzuli z pozycji 1392 rejestru SOKiK zauważył**

także, że wyłączenie możliwości dochodzenia przez konsumenta odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej może prowadzić do pozbawienia go prawa do rzeczywistego naprawienia wyrządzonej mu szkody. Uzasadniając swoje stanowisko w zakresie klauzuli z pozycji 1396 SOKiK wprost wskazał z kolei, że przedsiębiorca, mając zagwarantowaną górną granicę kary umownej do wysokości 3% ceny, może nie narażając się na dalsze negatywne konsekwencje przez długi czas nie dotrzymywać terminu wykonania umowy. Konsument narażony jest zatem, ze względu na nieuzasadnione ograniczenie odpowiedzialności inwestora za nieterminowe wykonanie zobowiązania, na lekceważące traktowanie ustalonego terminu wydania lokalu, tym samym na ponoszenie konsekwencji ekonomicznych wynikających z konieczności dostosowania własnej sytuacji życiowej czy finansowej.

W ocenie Prezesa Urzędu, przedstawione przez SOKiK argumenty są adekwatne także do postanowienia wzorców Spółki. Zakwestionowane postanowienie, podobnie jak powołane klauzule z rejestru, poprzez możliwość ograniczenia wysokości kary umownej przysługującej konsumentowi od Spółki do 1% ceny, może w istocie ograniczać odpowiedzialność Spółki za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy. Przesądza to, w opinii Prezesa Urzędu, o jego tożsamości z ww. klauzulami niedozwolonymi.

Pkt I.4 sentencji decyzji

Prezes Urzędu uznał, że tożsame z klauzulami niedozwolonymi jest również postanowienie przyznające Spółce prawo dokonania jednostronnego odbioru lokalu. Takie uprawnienie Spółka zastrzegła sobie w § 3 ust. 5 wzorca umowy przedwstępnej dla inwestycji Słoneczny Stok przy ul. Korczak 38 A w Kaliszu, przewidując, że: „W razie dwukrotnego niestawienia się kupującego w wyznaczonych terminach, sprzedający dokona samodzielnie odbioru lokalu mieszkalnego”.

Zdaniem Prezesa Urzędu, postanowienie to mieści się w hipotezach klauzul niedozwolonych wpisanych do rejestru w pozycjach: 364 i 1442, na podstawie wyroków SOKiK z dnia: 22 listopada 2004r. sygn. akt XVII Amc 55/03 i 27 kwietnia 2007r. sygn. akt XVII Amc 14/06. Zgodnie z pierwszą z wymienionych klauzul: *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.* Druga z klauzul wskazuje z kolei, że: *Stwierdzone w protokole usterki sprzedający zobowiązuje się usunąć niezwłocznie, a następnie strony zobowiązane są do przystąpienia do czynności przekazania mieszkania ponownie, przy czym nieobecność kupującego upoważnia sprzedającego do samodzielnego sporządzenia protokołu bez konieczności ponownego wezwania kupującego.* SOKiK orzekł, że ww. postanowienia stanowią klauzule niedozwolone w świetle art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego, ponieważ umożliwiają przedsiębiorcy dokonanie odbioru lokalu bez obecności konsumenta i zwolnienie się z odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, co rażąco narusza interes konsumenta.

Niewątpliwie zakwestionowane postanowienie pozwala Spółce na dokonanie jednostronnego odbioru lokalu i uznanie, że czynność ta jest skuteczna wobec konsumenta. Oznacza to, że nie mając możliwości zbadania standardu lokalu, konsument może nie mieć też możliwości dochodzenia roszczeń z tytułu ewentualnych wad technicznych lokalu, które nie zostały uwzględnione przez Spółkę podczas jednostronnego odbioru lokalu. Spółka może więc zwolnić się z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy. Ww. postanowienie wywołuje zatem te same skutki prawne, co powoduje, że jest tożsame z powołanymi klauzulami niedozwolonymi.

Pkt I.5 sentencji decyzji

Kolejne z postanowień objętych zarzutami w prowadzonym postępowaniu przewiduje, że: „W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych odnośnie stawek podatku VAT w trakcie trwania umowy, cena określona w pkt D pierwszej części umowy może ulec modyfikacji w zakresie proporcjonalnym do skutków tych zmian” (§ 5 wzorca umowy przedwstępnej dla inwestycji Słoneczny Stok przy ul. Korczak 38 A w Kaliszu).

W ocenie Prezesa Urzędu, ww. postanowienie mieści się w hipotezach klauzul niedozwolonych z pozycji: 885 i 1386 rejestru, 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 na podstawie wyroku SOKiK z dnia 18 maja 2005r. sygn. akt XVII Amc 86/03) oraz Strony oświadczają, że ustalona pomiędzy nimi cena przedmiotu umowy uwzględnia obecnie obowiązujące stawki podatku VAT od sprzedaży lokali, wobec czego gdyby stawki te uległy zmianie, cena przedmiotu umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do zmiany stawek podatku VAT (...)* (wpis na podstawie wyroku SOKiK z dnia 5 grudnia 2006r. sygn. akt XVII Amc 126/05). Uzasadniając abuzywność tych klauzul SOKiK stwierdził, że wzrost stawki podatku stanowi wprawdzie zdarzenie niezależne od woli stron, jednak podatek jest elementem ceny. W każdym przypadku zmiany ceny konsumentowi przysługiwać powinno uprawnienie do odstąpienia od umowy, bez konieczności ponoszenia z tego tytułu jakichkolwiek dodatkowych obciążeń. SOKiK uznał, że w zakresie w jakim postanowienia tej treści pozwalają przedsiębiorcy na podwyższenie ceny w przypadku wzrostu stawki podatku VAT bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy, stanowią klauzulę niedozwoloną określoną w art. 385³ pkt 20 Kodeksu cywilnego.

Zdaniem Prezesa Urzędu, postanowienie wzorca Spółki jest tożsame z powołanymi klauzulami niedozwolonymi, skoro nie przyznaje konsumentowi prawa odstąpienia od umowy w przypadku zmiany ceny spowodowanej zmianą stawki podatku VAT. W razie takiej zmiany, na podstawie zakwestionowanego postanowienia, konsument jest zobowiązany wyłącznie do zapłaty nowej, wyższej ceny.

Pkt I.6 i I.7 sentencji decyzji

Zarzut stosowania postanowień wzorców umów wpisanych do rejestru Prezes Urzędu postawił Spółce również w zakresie postanowień przyznających jej prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, tj. ze skutkiem natychmiastowym. Postanowienia te zostały zamieszczone we wzorcach umów przedwstępnych dla inwestycji Słoneczny Stok przy ul. Korczak 38 A w Kaliszu, przy ul. Andriollego, przy ul. Pogodnej i przy ul. Poniatowskiego w Otwocku.

W pierwszym z wzorców Spółka wskazała, że: „Sprzedający ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w przypadku przekraczającego 14 dni opóźnienia kupującego w zapłacie którejkolwiek z zaliczek na poczet ceny”. W pozostałych z wymienionych powyżej wzorców Spółka zastrzegła, że: „Sprzedający ma prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku przekraczającego 50 dni opóźnienia kupującego w zapłacie którejkolwiek z zaliczek na poczet ceny (...)”.

W pozycji 1375 rejestru figuruje postanowienie, uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 28 stycznia 2008r. sygn. akt XVII Amc 109/07, o treści: *Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiejkolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy.* SOKiK podkreślił, że klauzula ta

kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i tym samym rażąco naruszający jego interesy. Ustanawia bowiem dla strony sprzedającej prawo do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez uprzedniego wyznaczenia stronie kupującej dodatkowego terminu do wykonania ciężącego na niej obowiązku zapłaty ceny czy też innych należności. SOKiK uznał, że takie postanowienie narusza dyspozycję art. 491 § 1 Kodeksu cywilnego, który powinien być uwzględniony przy konstruowaniu przez przedsiębiorcę wzorca przedwstępnej umowy sprzedaży (będącej umową wzajemną). SOKiK podzielił w tym zakresie stanowisko Sądu Apelacyjnego wyrażone w wyroku z dnia 22 listopada 2005r. sygn. akt VI ACa 177/2005, że nieuwzględnienie przez przedsiębiorcę w ramach zawieranych umów treści przepisów prawa dotyczących tego rodzaju umów w tym znaczeniu, że proponowane warunki realizacji świadczenia są mniej korzystne niż rozwiązania wynikające z tych przepisów, nawet jeżeli nie są to przepisy bezwzględnie obowiązujące, należy uznać za działanie sprzeczne z dobrymi obyczajami. W konsekwencji klauzule, które nie wyznaczają konsumentowi będącemu w zwłoce w wykonaniu ciężącego na nim obowiązku dodatkowego terminu do jego spełnienia, są niedozwolone na podstawie art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego.

Nie może budzić wątpliwości, że postanowienie wzorców Spółki mieści się w hipotezie przywołanej klauzuli niedozwolonej. Postanowienie to przyznaje bowiem Spółce prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, w razie opóźnienia konsumenta w uiszczeniu zaliczek na poczet ceny, bez wyznaczenia konsumentowi dodatkowego terminu do spełnienia przez niego świadczenia.

Pkt I.8 sentencji decyzji

Za tożsame z klauzulami niedozwolonymi Prezes Urzędu uznał ponadto postanowienie, zgodnie z którym: „Kupujący oświadcza, że (...) akceptuje ewentualne odstępstwa od umowy w zakresie zastosowanych materiałów i technologii, równoważnych co do jakości i walorów użytkowych, w ramach obowiązujących norm i przepisów i z tego tytułu nie będzie dochodził żadnych roszczeń poza uprawnieniami z tytułu rękopisami” (...))” (§ 1 ust. 5 wzorców umów przedwstępnych dotyczących inwestycji przy ul. Andriollego, przy ul. Pogodnej i przy ul. Poniatowskiego w Otwocku).

Wyrokiem z dnia 10 października 2004r. sygn. akt XVII Amc 47/03 SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie o treści: *Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań* (pozycja 234 rejestru). W uzasadnieniu wyroku SOKiK podzielił stanowisko powoda- Prezesa Urzędu, że postanowienie to jest niedozwolonym postanowieniem umownym określonym w art. 385³ pkt 9, 10 i 11 Kodeksu cywilnego. Ww. postanowienie może bowiem prowadzić do pogorszenia standardu wykończenia i wyposażenia lokali będących przedmiotem świadczenia przedsiębiorcy. Określony standard przedmiotu świadczenia przedsiębiorcy jest powodem zawarcia umowy przez konsumenta i uzasadnia cenę, którą ma zapłacić. Możliwość zaś zmiany projektowanych technologii i rozwiązań daje przedsiębiorcy uprawnienie do dokonania wiążącej interpretacji umowy w tym zakresie. SOKiK uznał zatem, że skoro strony umówiły się na konkretny sposób wykonania zobowiązania przez przedsiębiorcę, to jego zmiana może mieć wpływ na jakość lokalu.

Możliwość dokonania jednostronnej zmiany umowy przez przedsiębiorcę została także zakwestionowana przez SOKiK w wyroku z dnia 5 grudnia 2006r. sygn. akt XVII Amc 126/05, na mocy którego za niedozwoloną uznano klauzulę o treści: *Edbud oświadcza, że zastrzega sobie prawo do dokonywania zmian w projekcie budynku, a nabywca fakt ten akceptuje. Właściwy układ funkcjonalny nabywanego lokalu, wielkość poszczególnych pomieszczeń, okien, balkonów/tarasów/ogródków oraz usytuowanie pionów instalacyjnych określone będą w projekcie wykonawczym* (pozycja 1381 rejestru). W uzasadnieniu wyroku SOKiK m.in. wyraził opinię, że dopuszczalne jest jedynie zamieszczenie w umowie ściśle określonych przypadków,

w których może nastąpić niezgodniona z klientem zmiana w projekcie budynku. Wyliczenie to musi mieć jednakże charakter zamknięty. Jak zauważył SOKiK, w innym przypadku treść zapisu, upoważniająca przedsiębiorcę do zmiany projektu budynku, narusza dobre obyczaje i rażąco narusza interesy konsumenta w rozumieniu art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego, pozbawiając *de facto* konsumenta wpływu na istotne cechy zakupionego lokalu mieszkalnego.

Podobna argumentacja przesądziła o uznaniu za niedozwolone, wyrokiem z dnia 30 marca 2009r. sygn. akt XVII Amc 124/07, postanowienia o treści: *Strony ustalają, że realizator uprawniony jest do dokonywania zmian w przedłożonym projekcie architektonicznym, o ile okażą się one konieczne ze względu na realizację podmiotowej inwestycji, jeżeli wspomniane zmiany nie spowodują istotnego obniżenia standardu wykończenia inwestycji opisanego w § 2 pkt 3 (pozycja 2475 rejestru)*. Także w niniejszym przypadku SOKiK stwierdził, że postanowienie, które przyznaje wyłącznie przedsiębiorcy prawo do jednostronnej zmiany dokumentacji projektowej (po zawarciu umowy), tj. do istotnych zmian dotyczących lokalu mieszkalnego, narusza podstawowe zasady stosunku zobowiązaniowego, kłóci się z dobrymi obyczajami i jest rażąco niekorzystna dla konsumenta. Konsument w rzeczywistości nie ma realnego wpływu na dokonywane zmiany inwestycyjno- budowlane. SOKiK podkreślił, że przedsiębiorca, powołując się jedynie na konieczność przy realizacji inwestycji może dokonywać wszelkich zmian, z zastrzeżeniem jedynie, że nie spowodują istotnego obniżenia standardu wykończenia inwestycji. Konsumentowi może więc zostać przedstawiony do odbioru lokal pozbawiony cech, które skłoniły go do zakupu tego konkretnego lokalu, np. lokal o zupełnie innym rozkładzie pomieszczeń, bądź innym usytuowaniu, co więcej o obniżonym standardzie wykończenia, jednakże, wedle oceny przedsiębiorcy, nieistotnym. SOKiK uznał, że postanowienie to jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumenta w rozumieniu art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego.

W ocenie Prezesa Urzędu, zakwestionowane postanowienie mieści się w hipotezach przywołanych klauzul niedozwolonych. Z jednej strony, ww. postanowienie przyznaje Spółce uprawnienie do dokonania wiążącej interpretacji umowy w zakresie określenia, jakie odstępstwa od umowy w zakresie zastosowanych materiałów i technologii będą uznane za „równoważne co do jakości i walorów użytkowych”. Z punktu widzenia powołanych klauzul niedozwolonych wskazanie, że ww. odstępstwa nastąpią w ramach obowiązujących norm i przepisów nie jest wystarczające. Spółka może bowiem jednostronnie i w sposób wiążący dla konsumenta określać znaczenie i zakres tych pojęć. Z drugiej strony, postanowienie to uprawnia Spółkę do jednostronnej zmiany umowy w omawianym zakresie, bez ważnej przyczyny wskazanej w umowie i do zmiany istotnych cech jej świadczenia. Wskutek zastosowania zakwestionowanego postanowienia, tak jak w przypadku powołanych klauzul niedozwolonych, konsument może zostać więc pozbawiony wpływu na dokonywane przez Spółkę zmiany umowy i zobowiązany do kupna lokalu o cechach innych niż ustalone w umowie. Spółka może tym samym być też uprawniona do stwierdzenia zgodności swojego świadczenia z umową.

Pkt I.9 sentencji decyzji

Ostatnie z postanowień zakwestionowanych w prowadzonym postępowaniu administracyjnym reguluje kwestie związane z zarządem nieruchomością wspólną. Zgodnie z jego treścią: „Kupujący przyjmuje do wiadomości, że do czasu zakończenia budowy i przekazania do użytkowania całego osiedla eksploatację części wspólnych sprawował będzie zarządca wskazany przez sprzedającego (...)” (§ 10 ust. 1 wzorców umów przedwstępnych dotyczących inwestycji przy ul. Andriollego i przy ul. Poniatowskiego w Otwocku).

Zdaniem Prezesa Urzędu, postanowienie to jest tożsame z klauzulami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych w pozycjach: 893, 1389 i 2476. Zgodnie

z pierwszą z wymienionych klauzul, uznaną za niedozwoloną wyrokiem SOKiK z dnia 18 maja 2005r. sygn. akt XVII Amc 86/03: *Sprzedający zobowiązuje się prowadzić odpłatnie, na koszt mieszkańców i z ich upoważnienia, administrację budynku przez 36 miesięcy od daty przekazania budynku do eksploatacji. Kupujący podpisując niniejszą Umowę upoważnia Sprzedającego do powyższych czynności. Po upływie tego terminu sposób administracji zostanie ustalony przez Właścicieli mieszkań w trybie wynikającym z ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388). Druga z klauzul, uznana za niedozwoloną wyrokiem SOKiK z dnia 5 grudnia 2006r. sygn. akt XVII Amc 126/05, przewiduje, że: *Przez okres trzech lat od powstania Wspólnoty Mieszkaniowej Edbud będzie sprawował odpłatnie funkcję Zarządcy i Administratora budynku we własnym zakresie lub zleci to osobie trzeciej. W tym okresie Nabywca ma obowiązek pokrywania wszelkich kosztów utrzymania lokalu i nieruchomości wspólnej, m.in. kosztów zarządu, administracji, ogrzewania, wywozu śmieci, wody, ścieków, energii elektrycznej, ochrony budynku i innych koniecznych opłat eksploatacyjnych, do czasu przyjęcia planu gospodarczego w wysokości średnich cen rynkowych dla Warszawy a następnie według planu gospodarczego z uwzględnieniem wynagrodzenia za zarządzanie ustalonego w umowie przeniesienia własności.**

Na mocy wyroku SOKiK z dnia 30 marca 2009r. sygn. akt XVII Amc 124/07 do rejestru wpisana została z kolei ostatnia z ww. klauzul, o treści: *Do czasu sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w w/w obiekcie budowlanym zarząd nieruchomością wspólną pełnić będzie realizator lub podmiot przez niego wskazany, którego wynagrodzenie odpowiadać będzie siedmiu cenom rynkowym z obszaru dzielnicy Białołęka.*

W powołanych wyrokach SOKiK uznał za niedopuszczalne zastrzeżenie sobie przez przedsiębiorcę uprawnienia do administrowania nieruchomością wspólną przez okres 3 lat (pozycje: 893 i 1389 rejestru) bądź przez nieograniczony żadnym terminem okres czasu (do czasu sprzedaży wszystkich lokali, co może nigdy nie nastąpić- pozycja: 2476 rejestru). SOKiK stwierdził, że w ten sposób przedsiębiorca, wykorzystując swoją przewagę kontraktową istniejącą w chwili zawierania umowy, pozbawia konsumentów swobody wyboru kontrahenta w zakresie administrowania nieruchomością, narzucając korzystanie ze swoich usług. W konsekwencji konsument zmuszony jest do korzystania z usług przedsiębiorcy nawet w sytuacji, gdy nie będzie mieć zaufania do jego rzetelności lub gdy żądane przez przedsiębiorcę wynagrodzenie będzie znacząco wyższe od cen rynkowych. SOKiK wyraził opinię, że właściciele lokali mają prawo powierzyć zarząd nad nieruchomością deweloperowi bądź jakiemukolwiek innemu podmiotowi, a decyzja w tym zakresie należy wyłącznie do nich. SOKiK uznał, że takie klauzule uniemożliwiają konsumentowi korzystanie z uprawnień właścicielskich określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (j.t. Dz.U. z 2000r. nr 80, poz. 903 ze zm.). Powoduje to, że są sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszają interes konsumenta w rozumieniu art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego.

W ocenie Prezesa Urzędu, zakwestionowane postanowienie wywołuje tożsame skutki prawne jak ww. klauzule niedozwolone. Nałożone w tym postanowieniu na konsumenta zobowiązanie do powierzenia zarządu nieruchomością wspólną podmiotowi wskazanemu przez Spółkę aż do zakończenia budowy i przekazania do użytkowania całego osiedla, może pozbawić go możliwości wykonywania uprawnień wynikających z ustawy o własności lokali w zakresie zarządu nieruchomością wspólną *de facto* przez nieograniczony okres czasu. Konieczność zakończenia budowy i przekazania do użytkowania całego osiedla może oznaczać, że w dłuższej, niesprecyzowanej bliżej perspektywie konsument nie będzie mógł decydować o sposobie sprawowania zarządu nieruchomością wspólną.

Mając na uwadze powyższe, Prezes Urzędu uznał, że w zakresie wszystkich zakwestionowanych postanowień wykazana została bezprawność działań Spółki. Uwzględniając, że działania te naruszają także zbiorowy interes konsumentów uzasadnione jest stwierdzenie, że Spółka dopuściła się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe

interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Podstawę rozstrzygnięcia Prezesa Urzędu w odniesieniu do omawianej praktyki stanowi art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zgodnie z tym przepisem, nie wydaje się decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24. W takim przypadku Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania. Ciężar udowodnienia okoliczności zaniechania stosowania zarzucanej praktyki spoczywa, zgodnie z art. 27 ust. 3 ustawy, na przedsiębiorcy.

Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że Spółka zaniechała stosowania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorców objętego pkt I.1 sentencji decyzji w zakresie inwestycji Willa Parkowa, Willa Kaliska i os. Bursztynowe z dniem 23 listopada 2013r.; w zakresie inwestycji os. Parkowe i os. przy ul. Ks. Jędrzejewskiego z dniem 31 grudnia 2013r., a w zakresie inwestycji os. Kasztelanka z dniem 6 grudnia 2013r.

Należy wskazać, że pomimo niezawarcia przez Spółkę, jak wskazała w toku postępowania, żadnych umów w oparciu o wzorce umów deweloperskich dotyczące inwestycji: os. Bursztynowe, os. Parkowe, os. przy ul. Ks. Jędrzejewskiego i os. Kasztelanka, uznać należało, że Spółka wykorzystywała te wzorce w obrocie konsumenckim. Spółka była bowiem gotowa zawierać umowy z konsumentami zgodnie z postanowieniami ww. wzorców. Każdy konsument- potencjalny klient Spółki mógł zatem, aż do podanych wyżej dat, zawrzeć ze Spółką umowę w oparciu o wzorce, w których zamieszczone zostały postanowienia tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru.

Dla inwestycji Willa Kaliska i os. Bursztynowe Spółka stosuje od dnia 23 listopada 2013r. nowe wzorce umów. We wzorcach tych Spółka zmieniła zakwestionowane postanowienie, przyznając konsumentowi prawo odstąpienia od umowy z uwagi na zmianę ceny spowodowaną zmianą powierzchni lokalu/budynku również w granicach do 2%.

Z poczynionych ustaleń wynika, że Spółka zaprzestała ponadto stosowania zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień, które zamieszczone były we wzorcach umów przedwstępnych. W zakresie inwestycji Słoneczny Stok przy ul. Korczak 38 (pkt I.2 sentencji decyzji) Spółka zaniechała stosowania przypisanej jej praktyki z dniem 30 listopada 2012r.; w zakresie inwestycji przy ul. Korczak 38 A (pkt I.2- I.6 sentencji decyzji)- z dniem 28 maja 2013r., w zakresie inwestycji przy ul. Andriollego (pkt I. 7- I.9 sentencji decyzji)- z dniem 11 marca 2013r., w zakresie inwestycji przy ul. Pogodnej (pkt I. 7- I.8 sentencji decyzji)- z dniem 9 lipca 2013r., a w zakresie inwestycji przy ul. Poniatowskiego (pkt I.7- I.9 sentencji decyzji)- z dniem 17 marca 2014r.

Dla ostatniej z wymienionych inwestycji Spółka opracowała nowy wzorzec umowy przedwstępnej, w którym nie występują postanowienia objęte pkt I.7 i I.8 sentencji decyzji. W nowym wzorcu Spółka zmieniła postanowienie objęte pkt I.9 sentencji decyzji poprzez wskazanie, że Spółka może sprawować zarząd nieruchomością wspólną tylko do czasu zawarcia umowy sprzedaży przez konsumenta i powstania wspólnoty mieszkaniowej. Prezes Urzędu uznał, że zmiana ta wyklucza możliwość ograniczenia uprawnień konsumenta dotyczących wyboru zarządcy nieruchomości wspólnej, co stanowiło okoliczność przesądzającą o tożsamości zakwestionowanego postanowienia z klauzulami niedozwolonymi. Co za tym idzie nie ma, zdaniem Prezesa Urzędu, podstaw do dalszego kwestionowania tego postanowienia.

Dokonane ustalenia pozwalają zatem na stwierdzenie, że w ww. datach w odniesieniu do poszczególnych inwestycji Spółka zaniechała stosowania zarzuconej jej praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Mając na względzie powyższe, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt I sentencji.

II.

W prowadzonym postępowaniu Prezes Urzędu zarzucił również Spółce stosowanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Praktyka ta polega na stosowaniu postanowienia umowy deweloperskiej, zgodnie z którym konsument ma prawo do odstąpienia od tej umowy, jeżeli do zawarcia w ustalonym terminie umowy sprzedaży lokalu nie doszło z wyłącznej winy Spółki.

Należy podkreślić, że przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Art. 24 ustawy nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, ale powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006r. III SZP 3/2006 stwierdził, że za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów *można uznać zachowania naruszające przepisy innych ustaw, które nakładają na przedsiębiorcę określone obowiązki względem konsumenta (...). Zachowania takie stanowią bowiem jednocześnie zachowania bezprawne i skutkują zniesieniem, ograniczeniem lub zniekształceniem praw konsumentów, wpływając tym samym na chronioną przez przepis obowiązującego prawa sferę ich interesów.*

W przypadku niniejszego zarzutu **bezprawność** działań Spółki wynika z naruszenia art. 29 ust. 3 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Przepis ten reguluje kwestie odstąpienia konsumenta od umowy w przypadku nieprzeniesienia na niego przez dewelopera prawa, o którym mowa w art. 1 ustawy, tj. własności lokalu mieszkalnego albo własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość, w terminie określonym w umowie deweloperskiej. Zgodnie z ww. przepisem, w takim przypadku, przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w art. 1, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje przy tym, stosownie do art. 29 ust. 3 zd. 2, roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. Podkreślenia wymaga, że przepis art. 29 ustawy zawiera normy o charakterze semiimperatywnym. Dopuszczalna jest więc jego modyfikacja, o ile prowadziłyby do polepszenia sytuacji nabywcy, wyłączona jest natomiast możliwość wprowadzenia jakichkolwiek zmian, które mogłyby pozycję nabywcy pogarszać w stosunku do tej, jaką zapewnia mu ustawa deweloperska (por. art. 28 powołanej ustawy; por. np. A. Burzak, M. Okoń, P. Pałka- Komentarz do art. 29 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, Lex).

Jak ustalono, Spółka stosowała w umowach deweloperskich dla inwestycji: Willa Parkowa i Willa Kaliska w Kaliszu postanowienie, które przewiduje, że konsument ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku, gdy niezawarcie umowy sprzedaży w ustalonym terminie nastąpiło z wyłącznej winy Spółki. Zdaniem Prezesa Urzędu, postanowienie to ogranicza ustawowe prawo konsumenta do odstąpienia od umowy, wynikające z przytoczonego powyżej przepisu art. 29. Przyznane konsumentowi przez ww. przepis prawo do odstąpienia od umowy jest wprawdzie związane z nienależytym wykonaniem zobowiązania przez dewelopera, niemniej jednak ustawa nie wymaga, aby niedotrzymanie terminu przeniesienia własności było spowodowane wyłączną winą dewelopera. Jedynym warunkiem skorzystania z tego prawa przez konsumenta jest uprzednie wyznaczenie deweloperowi 120-dniowego terminu na przeniesienie własności.

W ocenie Prezesa Urzędu, wykładnia art. 29 ust. 3 prowadzi do wniosku, że skoro przewidziana w nim kara umowna przysługuje nabywcy za samo opóźnienie dewelopera, nie zaś za jego zwłokę, roszczenie nabywcy, a w konsekwencji także prawo wypowiedzenia

umowy jest niezależne od tego, czy przyczyną opóźnienia dewelopera są okoliczności, za które deweloper ponosi odpowiedzialność zgodnie z ogólnymi zasadami prawa cywilnego. Ze względu na treść art. 28 ustawy wyłączone jest tym samym oparcie odpowiedzialności dewelopera, w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę prawa w terminie ustalonym w umowie deweloperskiej, na łagodniejszej dla dewelopera zasadzie winy, czyli na zasadzie wynikającej z art. 471 Kodeksu cywilnego (por. np. A. Burzak, M. Okoń, P. Pałka- Komentarz do art. 29 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, Lex). Oznacza to, że aby skorzystać z prawa odstąpienia od umowy, konsument nie jest zobowiązany do wykazania wyłącznej winy Spółki w zakresie niedotrzymania umówionego terminu przeniesienia na niego prawa własności. Dla skorzystania z tego prawa wystarczające będzie ustalenie przez konsumenta, że Spółka nie wykonała swojego zobowiązania w terminie określonym w umowie, a następnie wyznaczenie jej dodatkowego 120- dniowego terminu na przeniesienie prawa.

Uwzględniając powyższe, Prezes Urzędu uznał, że stosowana przez Spółkę regulacja umowna jest sprzeczna z ww. przepisem ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Jednoczesne naruszenie przez Spółkę zbiorowych interesów konsumentów uzasadnia stwierdzenie, że działania Spółki wyczerpują przesłanki praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Jak już wskazano powyżej, Spółka zaprzestała posługiwania się w obrocie z konsumentami wzorcami umów deweloperskich dotyczących inwestycji Willa Parkowa i Willa Kaliska, w których zamieszczono ww. postanowienie, z dniem 23 listopada 2013r. Od dnia 23 listopada 2013r. Spółka stosuje do zawierania umów z konsumentami nowy wzorzec umowy dotyczący inwestycji Willa Kaliska, który dostosowała w omawianym zakresie do wymogów art. 29 ustawy. § 3 pkt 4 nowego wzorca nie uzależnia prawa konsumenta do odstąpienia od umowy od wystąpienia wyłącznej winy Spółki w nieprzeniesieniu na niego prawa własności. W zakresie drugiej inwestycji Spółka nie wprowadziła nowego wzorca do obrotu, ponieważ w dniu 30 grudnia 2013r. zbyła tę inwestycję.

Tym samym Prezes Urzędu orzekł na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stwierdzając, że Spółka zaniechała stosowania przypisanej jej praktyki z dniem 23 listopada 2013r.

III.

Zarzut stosowania praktyki, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu postawił Spółce także w związku ze stosowaniem postanowienia przyznającego konsumentowi prawo odstąpienia od umowy, w przypadku niezawarcia umowy sprzedaży w ustalonym terminie, tylko do określonej daty, o treści: „stawający postanawiają, że w przypadku niezawarcia umowy sprzedaży w terminie wskazanym w § 2 tego aktu kupujący mają prawo do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie do dnia 15.05.2015r”. Postanowienie to zamieszczone zostało we wzorcu umowy deweloperskiej dotyczącej inwestycji os. Kasztelanka w Otwocku.

Przypomnienia wymaga, że art. 29 ust. 3 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego nie określa warunków, których spełnienie byłoby konieczne dla skorzystania przez konsumenta z przyznanego mu prawa do odstąpienia od umowy w razie nieprzeniesienia na niego prawa własności lokalu mieszkalnego, nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu, poza uprzednim wezwaniem dewelopera do przeniesienia ww. prawa i wyznaczeniem w tym celu 120- dniowego terminu. Należy w szczególności podkreślić, że prawo to nie jest ograniczone żadnym terminem końcowym,

którego upływ skutkowałby jego wygaśnięciem lub niemożnością wykonania. W świetle ustawy, to konsument decyduje o tym, czy i ewentualnie kiedy skorzysta z prawa odstąpienia od umowy. Co do zasady sprzeczne z art. 29 ust. 3 ustawy jest więc zamieszczenie w umowie deweloperskiej postanowień, które w jakikolwiek sposób ograniczają ustawowe prawo konsumenta do odstąpienia od umowy np. poprzez wskazanie terminu, w którym konsument może z niego skorzystać- jak ma to miejsce w analizowanym przypadku.

Pomimo, że zakwestionowane postanowienie budzi wątpliwości co do zgodności z ww. przepisem, w niniejszej sprawie należało- zdaniem Prezesa Urzędu- uwzględnić, że zamieszczone zostało jedynie we wzorcu umowy deweloperskiej. Spółka przygotowała wprawdzie ww. wzorzec i była gotowa zawierać umowy zgodnie z jego postanowieniami co najmniej od dnia 29 kwietnia 2012r. do dnia 5 grudnia 2013r. (tj. do dnia sprzedaży inwestycji), jednak jak wynika z przekazanych przez nią informacji, nie zawarła żadnej umowy deweloperskiej w oparciu o ten wzorzec. W istocie zatem zakwestionowane postanowienie nie figuruje w żadnej umowie deweloperskiej, do której zastosowanie miałby art. 29 ust. 3 ustawy, czego dotyczył postawiony Spółce zarzut.

Z uwagi na powyższe, podstawę rozstrzygnięcia Prezesa Urzędu w zakresie postawionego Spółce zarzutu stanowi art. 105 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego. Zgodnie z tym przepisem, gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe w całości albo w części, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania odpowiednio w całości albo w części. W wyroku z dnia 24 kwietnia 2003 r. sygn. akt III SA 2225/01 Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził m.in. że *przesłanka bezprzedmiotowości występuje, gdy brak jest podstaw prawnych do merytorycznego rozstrzygnięcia danej sprawy w ogóle bądź nie było podstaw do jej rozpoznania w drodze postępowania administracyjnego. Bezprzedmiotowość postępowania oznacza brak któregoś z elementów stosunku materialnoprawnego, skutkującego tym, iż nie można załatwić sprawy przez rozstrzygnięcie jej co do istoty. Jest to orzeczenie formalne, kończące postępowanie bez jego merytorycznego rozstrzygnięcia. Bezprzedmiotowość wynika z przyczyn podmiotowych lub przedmiotowych (...). Bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego to brak przedmiotu postępowania. Tym przedmiotem jest zaś konkretna sprawa, w której organ jest władny i jednocześnie zobowiązany rozstrzygnąć na podstawie przepisów prawa materialnego o uprawnieniach lub obowiązkach indywidualnego podmiotu.*

Należy podkreślić, że okoliczności stanowiące podstawę do umorzenia postępowania mogą pojawić się zarówno przed wszczęciem postępowania, jak i w jego trakcie. Przepis art. 105 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego znajdzie zastosowanie również wówczas, gdy przesłanka czyniąca postępowanie bezprzedmiotowym istniała już w chwili jego wszczęcia, ale stała się organowi znana dopiero w toku postępowania administracyjnego.

Zdaniem Prezesa Urzędu, taka właśnie sytuacja występuje w niniejszej sprawie. Dopiero w trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego Prezes Urzędu ustalił, że podejrzenia dotyczące stosowania przez Spółkę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, z uwagi na brak w obrocie umów deweloperskich zawierających zakwestionowane postanowienie, nie są uzasadnione. Stwierdzenie to wyklucza możliwość dalszego prowadzenia przeciwko Spółce postępowania administracyjnego w zakresie omawianego zarzutu, a w konsekwencji- wydania decyzji merytorycznej.

Należy zauważyć, że ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie zawiera samodzielnej podstawy prawnej odnoszącej się do sposobu rozstrzygnięcia w przypadku, gdy zachodzi bezprzedmiotowość postępowania. Art. 83 ww. ustawy przewiduje jednak, że w sprawach nieuregulowanych w ustawie do postępowania przed Prezesem Urzędu stosuje się przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960r.- Kodeks postępowania administracyjnego.

Mając na względzie powyższe, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt III sentencji.

IV.

Podjęcie stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie zostało także potwierdzone w przypadku ostatniego z postawionych Spółce zarzutów, dotyczącego zastrzeżenia kary umownej za niewykonanie przez konsumenta zobowiązania pieniężnego. Prezes Urzędu ustalił, że ww. postanowienie Spółka zamieściła w § 4 ust. 2 wzorca umowy deweloperskiej dotyczącego inwestycji o nazwie os. Bursztynowe w Kaliszu, którym posługiwała się w obrocie z konsumentami do dnia 22 listopada 2013r. Zgodnie z zakwestionowanym postanowieniem, „w przypadku opóźnienia w uiszczeniu ceny kupująca zapłaci Spółce karę umowną w wysokości 50,00 zł brutto za każdy dzień opóźnienia”.

Bezprawność praktyki Spółki Prezes Urzędu wywiódł z naruszenia art. 483 § 1 Kodeksu cywilnego. Przepis ten stanowi, że można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Bez wątplenia zastrzeżona przez Spółkę kara umowna stanowiła rekompensatę za szkodę wynikającą z opóźnienia konsumenta w zapłacie ceny, a więc za niewykonanie zobowiązania, które ma charakter pieniężny. W tej sytuacji zastrzeżenie kary umownej jest niedopuszczalne (por. także uchwałę 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2003r. sygn. akt III CZP 61/03).

Niemniej jednak oceniając zgromadzony materiał dowodowy Prezes Urzędu wziął pod uwagę, że zakwestionowane postanowienie nie zostało zamieszczone w umowach deweloperskich zawartych przez Spółkę z konsumentami, ale we wzorcu umowy deweloperskiej. W toku postępowania Spółka poinformowała, że nie zawarła żadnej umowy deweloperskiej w oparciu o ww. wzorzec. Pomimo zatem, że Spółka oferowała konsumentom możliwość zawierania umów zgodnie z wzorcem obejmującym zakwestionowane postanowienie od dnia 29 kwietnia 2012r. do dnia 22 listopada 2013r., w obrocie prawnym nie ma umów, w których zamieszczone byłoby to postanowienie. Należy wskazać, że do naruszenia art. 483 § 1 Kodeksu cywilnego dojdzie wyłącznie w przypadku zastrzeżenia w umowie kary umownej za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania pieniężnego. Z dokonanych ustaleń wynika ponadto, że od dnia 23 listopada 2013r. Spółka stosuje nowy wzorzec umowy deweloperskiej dotyczący inwestycji os. Bursztynowe, w którym zamiast kary umownej zastrzegła odsetki za każdy dzień opóźnienia konsumenta w uiszczeniu ceny.

W konsekwencji Prezes Urzędu uznał, tak jak w przypadku praktyki omówionej powyżej w pkt III uzasadnienia, że nie ma podstaw prawnych do merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy.

Stwierdzając powyższe, Prezes Urzędu orzekł zatem na podstawie art. 105 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego umarzając w ww. części prowadzone wobec Spółki postępowanie administracyjne.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479²⁸ § 2 Kodeksu postępowania cywilnego- od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie- Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwóch tygodni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów- Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Poznaniu.

z upoważnienia Prezesa
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

Dyrektor Delegatury UOKiK w Poznaniu
Jarosław Krüger