



RGD-61-35/13/14/MW/JM

Gdańsk, 09 .10.2014

### DECYZJA RGD 18/2014

Stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz § 2 pkt 4 i § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej Delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. z 2009 r., Nr 107, poz. 887),

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów -

po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów:

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) po uprawdopodobnieniu stosowania przez przedsiębiorcę: „EKOLAN” Spółka Akcyjna z siedzibą w Sopocie, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegających na stosowaniu we wzorcach umów zatytułowanych:

1) *Umowa deweloperska nr [ ], postanowień o treści:*

- a) „(...) Termin i miejsce zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu (kancelaria notarialna na terenie Trójmiasta) ustali Deweloper i zawiadomi o nich Nabywcę[...].”
- b) „(...) Koszty zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, w tym wynagrodzenie notariusza oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym ponosi Nabywca.(...)”
- c) „Nabywca wyraża zgodę na to, że: 1) łączna powierzchnia użytkowa Lokalu (ostateczna) może się różnić od powierzchni projektowanej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 8) w granicach trzech procent, 2) zmiana wielkości powierzchni Gruntu, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 4) - w granicach 10 procent - nie będzie miała wpływu na wysokość Ceny Sprzedaży, 3) zmiana wielkości powierzchni Pomieszczenia Gospodarczego, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 11) - w granicach 10 procent - nie będzie miała wpływu na wysokość Ceny Sprzedaży

2) *Umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości - Osiedle Południowe - udział we współwłasności nieruchomości pod zbiornik retencyjny, postanowień o treści:*

- a) „Nabywca wyraża zgodę na to, że: 1) ostateczna powierzchnia Nieruchomości pod Zbiornik może się różnić od wielkości projektowanej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 4 - bez wpływu na wielkość ceny sprzedaży udziału - w granicach dwudziestu pięciu procent”
- b) „(...) Wszelkie koszty związane z zawarciem Umowy Sprzedaży Udziału oraz ujawnieniem współwłasności Nieruchomości pod Zbiornik w księdze wieczystej

ponosi Nabywca. Termin i miejsce zawarcia Umowy Sprzedaży Udziału ustali Ekolan (...)"

3) *Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego i udziału we współwłasności nieruchomości - Osiedle Południowe - Budynek nr 21-24, postanowień o treści:*

- a) „Klient wyraża zgodę na to, iż: 1) łączna powierzchnia użytkowa Lokalu (ostateczna) może się różnić od powierzchni projektowanej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 6) w granicach trzech procent (...), 2) ostateczna powierzchnia Gruntu może się różnić od wielkości projektowanej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 4) - bez wpływu na wysokość ceny sprzedaży - w granicach dziesięciu procent, 3) ostateczna powierzchnia Piwnicy może się różnić od wielkości projektowanej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 7) - bez wpływu na wysokość ceny sprzedaży - w granicach dziesięciu procent, 4) ostateczna ilość Miejsc Parkingowych może się różnić od ilości projektowanej, o której mowa § 1 ust. 1 pkt 10) w granicach 10 procent, 5) ostateczna powierzchnia Nieruchomości pod Zbiornik może się różnić od wielkości projektowanej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 3) - bez wpływu na wysokość ceny sprzedaży udziału w tej Nieruchomości- w granicach dwudziestu pięciu procent”
- b) „(...) Wszelkie koszty związane z zawarciem tych Umów oraz ujawnieniem praw Klienta w księgach wieczystych ponosi Klient. Termin i miejsce zawarcia Umowy Sprzedaży Lokalu i Umowy Sprzedaży Udziału w Nieruchomości pod Zbiornik ustali Ekolan (...)"

4) *Akt notarialny (wariant konstrukcyjny) Oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu oraz umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego (zobowiązująca) postanowień o treści:*

- a) „5. Termin i miejsce zawarcia umowy przenoszącej własność (Kancelaria Notarialna w Trójmieście) wskaże Sprzedający (...),
- b) Koszty zwarcia niniejszej umowy oraz umowy przenoszącej własność lokalu, o której mowa w ust. 1 ponoszą Kupujący”

- uznanych za postanowienia niedozwolone i wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 101),

oraz **po złożeniu zobowiązania** przez „EKOLAN” Spółka Akcyjna z siedzibą w Sopocie, do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom zbiorowych interesów konsumentów polegających na:

**A.** zmianie we wzorcu umowy deweloperskiej postanowienia wskazanego w punkcie I. 1)

a) sentencji decyzji poprzez nadanie mu brzmienia:

„Termin zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu ustali Deweloper i zawiadomi o nim Nabywcę - za zwrotnym poświadczeniem odbioru - listem poleconym lub pocztą kurierską albo doręczy mu - za pokwitowaniem - do rąk własnych, przy czym Umowa ta zostanie zawarta w kancelarii notarialnej, w której według indywidualnego uzgodnienia stron - zawarto niniejszą umowę deweloperską . O ile z przyczyn dotyczących notariusza zawarcie Umowy Przeniesienia Własności Lokalu nie będzie możliwe w jego kancelarii notarialnej, strony wspólnie uzgodnią miejsce (kancelarię notarialną) zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu.”,

**B.** zmianie we wzorcu umowy deweloperskiej postanowienia wskazanego w punkcie I. 1) b) sentencji decyzji poprzez nadanie mu brzmienia:

„.... Koszty zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu związane z nabywanym przez Nabywcę prawem, w tym wynagrodzenie notariusza oraz koszty sądowe w postępowaniu



wieczystoksięgowym ponosi Nabywca. Koszty zawarcia umowy niezwiązane z nabywanym przez Nabywcę prawem, w szczególności koszty taksy notarialnej za wydawany Deweloperowi odpis aktu notarialnego Umowy, ponosi Deweloper.”

C. zmianie we wzorcu umowy deweloperskiej postanowienia wskazanego w punkcie I. 1) c) sentencji decyzji poprzez nadanie mu brzmienia:

„Nabywca wyraża zgodę na to, że:

- 1) łączna powierzchnia użytkowa Lokalu (ostateczna) może się różnić od powierzchni projektowanej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 8) w granicach dwóch procent, wpływając na Cenę sprzedaży zgodnie z § 5 ust.2 niniejszej Umowy [....].
- 2) zmiana wielkości powierzchni Gruntu, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 4) - w granicach 10 procent - będzie miała wpływ na wysokość Ceny Sprzedaży w ten sposób, że w przypadku zmniejszenia się tej powierzchni Cena sprzedaży ulegnie odpowiedniemu zmniejszeniu, przyjmując, że każdy jeden procent zmniejszenia ostatecznej powierzchni gruntu względem powierzchni projektowanej wpłynie na obniżenie ceny sprzedaży o [...] złotych netto, chyba że zmniejszenie powierzchni jest następstwem wydzielenia odrębnej księgi wieczystej części Gruntu pod urządzenia infrastruktury komunikacyjnej lub technicznej służącej obsłudze gruntu (np. urządzeń trafostacji),
- 3) zmiana wielkości powierzchni Pomieszczenia Gospodarczego, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 11) - w granicach 10 procent - będzie miała wpływ na wysokość Ceny Sprzedaży, zmniejszając tę cenę o kwotę wynikającą z iloczynu stawki [ ] złotych netto za 1m<sup>2</sup> powierzchni Pomieszczenia Gospodarczego i wielkości zmniejszonej powierzchni”.

D. zmianie we wzorcach umów przedwstępnych sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości - Osiedle Południowe - udział we współwłasności nieruchomości pod zbiornik retencyjny, postanowienia wskazanego w punkcie I. 2) a) sentencji decyzji, które otrzyma brzmienie:

„Nabywca wyraża zgodę na to, że: 1) ostateczna powierzchnia Nieruchomości pod Zbiornik może się różnić od wielkości projektowanej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 4, wzwyż w granicach dziesięciu procent, z tym zastrzeżeniem, że zwiększenie się względem powierzchni projektowanej nie będzie prowadzić do wzrostu ceny sprzedaży udziału”,

E. zmianie we wzorcach umów przedwstępnych sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości - Osiedle Południowe - udział we współwłasności nieruchomości pod zbiornik retencyjny, postanowienia wskazanego w punkcie I. 2) b) sentencji decyzji, poprzez nadanie zakwestionowanemu postanowieniu następującego brzmienia:

„Koszty związane z zawarciem Umowy Sprzedaży Udziału oraz ujawnieniem współwłasności Nieruchomości pod Zbiornik w księdze wieczystej, związane z Nabywanym przez Nabywcę prawem ponosi Nabywca. Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży Udziału niezwiązane z nabywanym przez Nabywcę prawem, w szczególności koszt taksy notarialnej za wydawany Ekolanowi odpis aktu notarialnego Umowy, ponosi Ekolan. Termin zawarcia Umowy Sprzedaży Udziału ustali Ekolan i zawiadomi o nim Nabywcę, listem poleconym lub pocztą kurierską za zwrotnym poświadczeniem odbioru, albo przez doręczenie go do rąk własnych Nabywcy przy czym, Umowa ta zostanie zawarta w kancelarii notarialnej, w której - według indywidualnego uzgodnienia stron - zawarto niniejszą umowę przedwstępną. O ile z przyczyn dotyczących notariusza zawarcie Umowy Sprzedaży Udziału nie będzie możliwe w jego kancelarii notarialnej, strony wspólnie uzgodnią miejsce (kancelarię notarialną) zawarcia Umowy Sprzedaży Udziału”,

F. zmianie we wzorcach umów przedwstępnych sprzedaży lokalu mieszkalnego i udziału we współwłasności nieruchomości - Osiedle Południowe Budynek nr 21-24, postanowienia wskazanego w punkcie I. 3) a) sentencji decyzji, poprzez nadanie zakwestionowanemu postanowieniu następującego brzmienia:



„Klient wyraża zgodę na to, że: 1) łączna powierzchnia użytkowa Lokalu (ostateczna) może się różnić od powierzchni projektowanej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 6) w granicach dwóch procent, wpływając na Cenę sprzedaży zgodnie z § 3 ust.2 niniejszej Umowy. 2) ostateczna powierzchnia Gruntu, może się różnić od wielkości projektowanej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 4) - w granicach 10 procent - przy czym w przypadku zmniejszenia się tej powierzchni Cena Sprzedaży ulegnie odpowiedniemu zmniejszeniu, przyjmując, że każdy jeden procent zmniejszenia ostatecznej powierzchni Gruntu względem powierzchni projektowanej wpłynie na obniżenie Ceny Sprzedaży o [ ] złotych netto, chyba że zmniejszenie powierzchni jest następstwem wydzielenia do odrębnej księgi wieczystej części Gruntu pod urządzenia infrastruktury komunikacyjnej lub technicznej służącej obsłudze gruntu (np. urządzeń trafostacji), 3) ostateczna powierzchnia Piwnicy może się różnić od wielkości projektowanej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 7 w granicach dziesięciu procent, przy czym zmniejszenie się tej powierzchni będzie skutkowało obniżeniem Ceny sprzedaży o iloczyn stawki [ ] złotych netto za 1m2 powierzchni Piwnicy i wielkości zmniejszonej powierzchni 5) ostateczna powierzchnia Nieruchomości pod Zbiornik może się różnić od wielkości projektowanej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 3) wzwyż w granicach dziesięciu procent, z tym zastrzeżeniem że zwiększenie się tej powierzchni nie będzie prowadzić do wzrostu ceny sprzedaży udziału”

G. zmianie we wzorcach umów przedwstępnych sprzedaży lokalu mieszkalnego i udziału we współwłasności nieruchomości - Osiedle Południowe Budynek nr 21-24, postanowienia wskazanego w punkcie I. 3) b) sentencji decyzji, poprzez nadanie zakwestionowanemu postanowieniu następującego brzmienia:

„Wszelkie koszty związane z zawarciem tych Umów oraz ujawnieniem praw Klienta w księgach wieczystych związane z Nabywanymi przez Klienta prawami ponosi Klient. Koszty zawarcia umów niezwiązane z nabywanymi przez Klienta prawami, w szczególności koszt taksy notarialnej za wydawany Ekolanowi odpis aktu notarialnego Umowy, ponosi Ekolan. Termin zawarcia Umowy Sprzedaży Lokalu i Umowy Sprzedaży Udziału w Nieruchomości pod zbiornik ustali Ekolan i zawiadomi o nich Klienta, listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru lub pocztą kurierską, albo - poprzez doręczenie do rąk własnych Klienta, przy czym Umowy te zostaną zawarte w kancelarii notarialnej, w której według indywidualnego uzgodnienia stron - zawarto niniejszą umowę przedwstępną. O ile z przyczyn dotyczących notariusza zawarcie Umowy Przeniesienia Własności Lokalu lub Umowy Sprzedaży Udziału w Nieruchomości nie będzie możliwe w jego kancelarii notarialnej, strony wspólnie uzgodnią miejsce (kancelarię notarialną) zawarcia tych Umów”.

H. zmianie we wzorcu umowy o nazwie: Akt notarialny (wariant konstrukcyjny) Oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu oraz umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego (zobowiązująca), postanowienia wskazanego w punkcie I. 4) a) sentencji decyzji, poprzez nadanie zakwestionowanemu postanowieniu następującego brzmienia:

„Termin zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu ustali Deweloper i zawiadomi o nim Nabywcę - za zwrotnym poświadczeniem odbioru - listem poleconym lub pocztą kurierską albo doręczy mu - za pokwitowaniem - do rąk własnych, przy czym Umowa ta zostanie zawarta w kancelarii notarialnej, w której według indywidualnego uzgodnienia stron - zawarto niniejszą umowę deweloperską . O ile z przyczyn dotyczących notariusza zawarcie Umowy Przeniesienia Własności Lokalu nie będzie możliwe w jego kancelarii notarialnej, strony wspólnie uzgodnią miejsce (kancelarię notarialną) zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu”

I. zmianie we wzorcu umowy o nazwie : Akt notarialny (wariant konstrukcyjny) Oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu oraz umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego (zobowiązująca), postanowienia wskazanego w punkcie I. 4) b) sentencji decyzji, poprzez nadanie zakwestionowanemu postanowieniu następującego brzmienia:  
„.....Koszty zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu związane z nabywanym przez



Nabywcę prawem, w tym wynagrodzenie notariusza oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym ponosi Nabywca. Koszty zawarcia umowy niezwiązane z nabywanym przez Nabywcę prawem, w szczególności koszty taksy notarialnej za wydawany Deweloperowi odpis aktu notarialnego Umowy, ponosi Deweloper”

J. przedłożeniu konsumentom projektów aneksów do umów istniejących już w obrocie prawnym (aktualnie obowiązujących), uwzględniających treść złożonego zobowiązania, które to aneksy będą zawierane w zakresie umów deweloperskich w formie aktu notarialnego, natomiast w zakresie umów przedwstępnych sprzedaży w zwykłej formie pisemnej,

**nakłada się na przedsiębiorcę: „EKOLAN” Spółka Akcyjna z siedzibą w Sopocie obowiązek wykonania zobowiązań, o których mowa w punkcie I. A - J sentencji decyzji w terminie trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji.**

II. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) po uprawdopodobnieniu stosowania przez przedsiębiorcę: „EKOLAN” Spółka Akcyjna z siedzibą w Sopocie, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, poprzez umieszczenie we wzorcu umowy o nazwie:

*Umowa deweloperska nr [ ] oraz Prospekt Informacyjny sporządzony dla zadania inwestycyjnego rozumianego jako część przedsięwzięcia deweloperskiego” dla Osiedla Południowego, budynek nr 43-44 postanowienia o treści:*

„Deweloperowi przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy: (1) w razie niezapłacenia przez Nabywcę w terminie którejkolwiek z rat lub Pozostałości Ceny Sprzedaży, określonych w § 6 ust. 1, dopiero jednak po bezskutecznym upływie 30 dniowego terminu, wyznaczonego przez niego Nabywcy do uiszczenia zaległej kwoty, (2) w razie niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia mu wezwania w formie pisemnej, chyba że niestawienie się Nabywcy zostało spowodowane działaniem siły wyższej”

- w którym określono i zmodyfikowano, uprawnienia/obowiązki nabywcy, w sposób mniej korzystny, niż określony w art. 29 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), tym samym formułując warunek sprzeczny z zapisami w/w ustawy.

oraz po złożeniu zobowiązania przez „EKOLAN” Spółka Akcyjna z siedzibą w Sopocie, do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom zbiorowych interesów konsumentów polegających na:

A. zmianie we wzorcu umowy o nazwie : umowa deweloperska oraz Prospekt Informacyjny sporządzony dla zadania inwestycyjnego rozumianego jako część przedsięwzięcia deweloperskiego” dla Osiedla Południowego, budynek nr 43-44, postanowienia wskazanego w punkcie II. sentencji decyzji, poprzez nadanie zakwestionowanemu postanowieniu następującego brzmienia:

„Deweloperowi przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy: (1) w razie niezapłacenia przez Nabywcę w terminie którejkolwiek z rat na poczet Ceny Sprzedaży, określonych w § 6 ust. 1, dopiero jednak po bezskutecznym upływie 30 dniowego terminu, wyznaczonego przez niego Nabywcy do uiszczenia zaległej kwoty, liczonego od dnia doręczenia Nabywcy wezwania wyznaczającego ten termin, chyba że niespełnienie przez Nabywcę którejkolwiek z tych świadczeń pieniężnych było spowodowane





działaniem siły wyższej” (2) w razie niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia mu wezwania w formie pisemnej, chyba że niestawienie się Nabywcy zostało spowodowane działaniem siły wyższej”

B. przedłożeniu konsumentom projektów aneksów do umów istniejących już w obrocie prawnym (aktualnie obowiązujących), uwzględniających treść złożonego zobowiązania, które to aneksy będą zawierane w zakresie umów deweloperskich w formie aktu notarialnego, natomiast w zakresie prospektu informacyjnego w zwykłej formie pisemnej,

**nakłada się na przedsiębiorcę: „EKOLAN” Spółka Akcyjna z siedzibą w Sopocie obowiązek wykonania zobowiązania, o których mowa w punkcie II. A -B sentencji decyzji w terminie trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji.**

III. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.), nakłada się na przedsiębiorcę „EKOLAN” Spółka Akcyjna z siedzibą w Sopocie, obowiązek przedłożenia, w terminie trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji informacji/dokumentów potwierdzających wykonanie zobowiązania, o którym mowa w punkcie I. A - J, oraz II. A- B sentencji decyzji, tj.:

- 1) przekazania wzorców umów zmienionych zgodnie z przyjętym zobowiązaniem, o którym mowa w punkcie I. A - I, II. A sentencji decyzji,
- 2) przekazania projektów aneksów do umów zawartych z konsumentami w oparciu o zakwestionowane wzorce umowy, uwzględniających zmiany umowy zgodnie z treścią złożonego zobowiązania oraz przekazania przykładowych pism kierowanych do konsumentów wraz z dowodem ich nadania, potwierdzających doręczenie dotychczasowym klientom propozycji podpisania aneksu, celem wykazania realizacji zobowiązania, o którym mowa w punkcie I. J, II. B sentencji decyzji.

## UZASADNIENIE

- [1] Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przeprowadził w roku 2013 postępowanie wyjaśniające w sprawie wstępnego ustalenia, czy działania wybranych przedsiębiorców prowadzących działalność deweloperską na obszarze właściwości Delegatury UOKiK w Gdańsku, uzasadniają wszczęcie postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Postępowanie wyjaśniające toczyło się w związku z prowadzonym przez Prezesa Urzędu ogólnopolskim badaniem działań deweloperów, w którym kontroli poddano stosowane przez tych przedsiębiorców wzorce umów, jak i stopień przestrzegania przez deweloperów przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377).
- [2] W toku postępowania wyjaśniającego kontrolą objęto m.in. działania i wzorce umów stosowane przez „EKOLAN” Spółka Akcyjna z siedzibą w Sopocie (zwaną dalej: Spółką, deweloperem, przedsiębiorcą).
- [3] Prezes Urzędu, w postępowaniu wyjaśniającym ustalił, że Spółka w zakresie działalności deweloperskiej i prowadzonych inwestycji stosuje m.in. wzorce umów przedwstępnych, zawieranych co do zasady w zwykłej formie pisemnej tytułowanych jako: umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości [...], umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego i udziału we współwłasności nieruchomości [...], jak również wzorce umów zawieranych w formie aktu notarialnego, pod nazwą: *Umowa deweloperska nr [...], Akt notarialny (wariant konstrukcyjny) oświadczenie o*



*ustanowieniu odrębnej własności lokalu oraz umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego(zobowiązująca) (dowód: karty nr 26-52).*

- [4] Analiza przedłożonych przez Spółkę wzorców umów, a także wyjaśnień złożonych przez przedsiębiorcę, wykazała, że niektóre z zapisów zawartych we wzorcach umownych stosowanych przez Spółkę w obrocie z konsumentami, tj. te, które wymieniono w sentencji niniejszej decyzji, mogą pozostawać w sprzeczności z art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.
- [5] Mając na uwadze dokonane ustalenia, Prezes Urzędu wszczął przeciwko przedsiębiorcy: „EKOLAN” Spółka Akcyjna z siedzibą w Sopocie, w dniu 29 listopada 2013 r., postanowieniem nr 384 (dowód: karta nr 1) postępowanie w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na wykorzystywaniu we wzorcach umów postanowień uznanych za postanowienia niedozwolone i wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c., oraz umieszczenia we wzorcach postanowień sprzecznych z zasadami wyrażonymi w art. 29 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.
- [6] Ustosunkowując się do postawionych zarzutów, Spółka w piśmie z dnia 10 grudnia 2013 r., stanowiącym odpowiedź na zawiadomienie o wszczęciu postępowania, zadeklarowała, iż w przypadku uprawdopodobnienia, że Spółka stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zobowiązuje się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniu zbiorowych interesów konsumentów poprzez eliminację kwestionowanych w niniejszym postępowaniu postanowień wzorców umownych. (dowód: karty nr 16-24).
- [7] Następnie w piśmie z dnia 7 kwietnia 2014 r. „EKOLAN” Spółka Akcyjna z siedzibą w Sopocie, złożyła propozycję konkretnego zobowiązania do wprowadzenia w stosowanych wzorcach zmian, zmierzających do zapobieżenia naruszeniom ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (dowód: karty nr 82-84)., o którym mowa w art. 28 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów [...]”.(dowód: karty nr 67-72).

**MAJĄC NA UWADZE ZEBRANY MATERIAŁ DOWODOWY, PREZES URZĘDU USTALIŁ CO NASTĘPUJE:**

- [8] „EKOLAN” Spółka Akcyjna z siedzibą w Sopocie, wpisana została do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000012266 (dowód: karty nr 10-14.)
- [9] Przedmiot działalności Spółki jako przedsiębiorcy obejmuje m.in.: roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków, jak również działalność związaną z obsługą rynku nieruchomości.
- [10] W zakresie prowadzonej działalności gospodarczej związanej z realizowanymi przedsięwzięciami deweloperskimi, Spółka zawierała z konsumentami umowy z wykorzystaniem wzorców umów. Za ustaleniem takim przemawia fakt, iż przedłożone przez przedsiębiorcę dokumenty wykorzystywane do zawierania umów z konsumentami, spełniają kryteria pozwalające na ich klasyfikację jako wzorce umowy, tj. charakteryzują się następującymi cechami: są jednostronnie przygotowane przez przedsiębiorcę w celu masowego zawierania umów w obrocie konsumenckim; stanowią zbiór postanowień umowy obejmujących powtarzalne stany faktyczne; określają w sposób jednolity treść zawieranych w przyszłości umów; nie zawierają indywidualizujących danych w celu



określenia podmiotu lub przedmiotu umowy i tym samym przeznaczone są na użytek przyszłych umów<sup>1</sup>.

[11] We wzorcu umowy zawieranej w formie aktu notarialnego pod nazwą: *Umowa deweloperska nr \_/\_/\_*, przedsiębiorca stosował postanowienia o treści:

- a) „(...) Termin i miejsce zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu (kancelaria notarialna na terenie Trójmiasta) ustali Deweloper i zawiadomi o nich Nabywcę[...]”,
- b) „(...) Koszty zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, w tym wynagrodzenie notariusza oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym ponosi Nabywca.(...)”,
- c) „Nabywca wyraża zgodę na to, że: 1) łączna powierzchnia użytkowa Lokalu (ostateczna) może się różnić od powierzchni projektowanej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 8) w granicach trzech procent, 2) zmiana wielkości powierzchni Gruntu, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 4) - w granicach 10 procent - nie będzie miała wpływu na wysokość Ceny Sprzedaży, 3) zmiana wielkości powierzchni Pomieszczenia Gospodarczego, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 11) - w granicach 10 procent - nie będzie miała wpływu na wysokość Ceny Sprzedaży”.

Postanowienia, takie jak w punkcie a i b, przedsiębiorca stosował również we wzorcu o nazwie: Akt notarialny (wariant konstrukcyjny) Oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu oraz umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego (zobowiązująca).

[12] Spółka wykorzystywała również w obrocie z konsumentami wzorzec pod nazwą: umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości - Osiedle Południowe- udział we współwłasności nieruchomości pod zbiornik retencyjny, zawierający postanowienia o treści:

- a) „Klient wyraża zgodę na to, że: 1) ostateczna powierzchnia Nieruchomości pod Zbiornik może się różnić od wielkości projektowanej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 4 - bez wpływu na wielkość ceny sprzedaży udziału - w granicach dwudziestu pięciu procent”,
- b) „(...) Wszelkie koszty związane z zawarciem Umowy Sprzedaży Udziału oraz ujawnieniem współwłasności Nieruchomości pod Zbiornik w księdze wieczystej ponosi Nabywca. Termin i miejsce zawarcia Umowy Sprzedaży Udziału ustali Ekolan”.

[13] Ponadto w innym wzorcu umowy o nazwie: Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego i udziału we współwłasności nieruchomości - Osiedle Południowe - Budynek nr 21-24, Spółka umieściła następujące postanowienia o treści:

- a) „Klient wyraża zgodę na to, iż: 1) łączna powierzchnia użytkowa Lokalu (ostateczna) może się różnić od powierzchni projektowanej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 6) w granicach trzech procent (...), 2) ostateczna powierzchnia Gruntu może się różnić od wielkości projektowanej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 4) - bez wpływu na wysokość ceny sprzedaży - w granicach dziesięciu procent, 3) ostateczna powierzchnia Piwnicy może się różnić od wielkości projektowanej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 7) - bez wpływu na wysokość ceny sprzedaży - w granicach dziesięciu procent, 4) ostateczna ilość Miejsc Parkingowych może się różnić od ilości projektowanej, o której mowa § 1 ust. 1 pkt 10) w granicach 10 procent, 5) ostateczna powierzchnia Nieruchomości pod Zbiornik może się różnić od wielkości

---

<sup>1</sup> Por. Ł. Wroński, *Umowa deweloperska jako wzór umowy*, (w:) A. Szymańczyk (red.), *Umowa deweloperska w praktyce*, Warszawa 2014, s. 60.





- projektowanej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 3) - bez wpływu na wysokość ceny sprzedaży udziału w tej Nieruchomości - w granicach dwudziestu pięciu procent”,
- b) „(...) Wszelkie koszty związane z zawarciem tych Umów oraz ujawnieniem praw Klienta w księgach wieczystych ponosi Klient. Termin i miejsce zawarcia Umowy Sprzedaży Lokalu i Umowy Sprzedaży Udziału w Nieruchomości pod Zbiornik ustali Ekolan”.

[14] Również w kolejnych wzorcach umownych o nazwach: Umowa deweloperska nr ... oraz Prospekt Informacyjny sporządzony dla zadania inwestycyjnego rozumianego jako część przedsięwzięcia deweloperskiego” dla Osiedla Południowego, budynek nr 43-44 umieszczono postanowienie o treści:

„Deweloperowi przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy: (1) w razie niezapłacenia przez Nabywcę w terminie którejkolwiek z rat lub Pozostałości Ceny Sprzedaży, określonych w § 6 ust. 1, dopiero jednak po bezskutecznym upływie 30 dniowego terminu, wyznaczonego przez niego Nabywcy do uiszczenia zaległej kwoty, (2) w razie niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia mu wezwania w formie pisemnej, chyba że niestawienie się Nabywcy zostało spowodowane działaniem siły wyższej.”

[15] Stosowane przez Spółkę wzorce umowy zawierają postanowienia, które zdaniem Prezesa Urzędu, mogą zostać uznane za tożsame z postanowieniami niedozwolonymi i wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (zwany dalej rejestrem), o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 101), w tym z następującymi postanowieniami:

- „(...) łączna powierzchnia użytkowa tego lokalu po jego wybudowaniu (ostateczna) może się zwiększyć lub zmniejszyć, nie więcej jednak niż o 5 (pięć) procent” (wyrok SOKiK z dnia 14 maja 2012 r., sygn. akt: XVII AmC 3791/10, pozycja w rejestrze 3800);
- „Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.)” (wyrok SOKiK z dnia 20 października 2011 r., sygn. akt: XVII AmC 1333/10, pozycja w rejestrze 3365);
- „Strony zgodnie postanawiają, iż Spółka odpowiedzialna jest za organizację procesu sprzedaży i tym samym przysługuje jej prawo wskazania szczegółowego terminu oraz miejsca (Kancelarii Notarialnej) zawarcia Umowy Sprzedaży, o czym Spółka zobowiązana jest powiadomić Nabywcę z 14 dniowym wyprzedzeniem” (wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt: XVII AmC 2051/09, w związku z wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 19 grudnia 2011 r., sygn. akt: VI ACa 630/11, pozycja w rejestrze 3529);
- „Strony uzgadniają, iż różnica wynosząca +-3% (trzy procent) pomiędzy rzeczywistą powierzchnią apartamentu ustaloną w sposób określony w niniejszym artykule, a powierzchnią apartamentu wskazaną w niniejszej Umowie jest dopuszczalna i nie będzie stanowić podstawy do korekty Ceny.” (wyrok SOKiK z dnia 16 września 2009 r., sygn. akt: XVII AmC 350/09, pozycja w rejestrze 2163);
- „Strony ustalają, że w przypadku, gdy ze względu na przebieg procesu budowlanego powierzchnia lokalu mieszkalnego ulegnie zmianie o więcej niż 3% w stosunku do powierzchni wskazanej w ust. IV -tym niniejszej umowy z zastrzeżeniem ust. IX -ego lit „a”, cena lokalu mieszkalnego ulegnie odpowiedniemu stosunkowemu zmniejszeniu lub zwiększeniu o różnicę pomiędzy ceną lokalu wynikającą z rzeczywistej powierzchni lokalu a ceną lokali określoną w niniejszej umowie, wyliczoną wg. ceny 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu, wynoszącej (..) netto powiększoną o obowiązujący podatek VAT. Powyższa różnica rozliczona zostanie pomiędzy stronami poprzez stosowny zwrot lub



dopłatę w terminie 30 dni licząc od pisemnego poinformowania przez stronę zobowiązaną do sprzedaży strony zobowiązanej do zakupu o zaistniałej różnicy i wysokości ewentualnego zwrotu lub dopłaty, z tym, że najpóźniej przed wydaniem lokalu w posiadanie.” (wyrok SOKiK z dnia 12 listopada 2007 r., sygn. akt: XVII AmC 113/07, pozycja w rejestrze 1597);

- „Strony zgodnie oświadczają, że: -w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr... po obmiarze dokonanym 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 dokonanym 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 dokonanych obmiarze.” (wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, z dnia 12 listopada 2007r. (sygn. akt XVII AmC 108/07 pozycja w rejestrze 1540).

[16] Stosowane przez Spółkę wzorce umowy zawierają również postanowienia, które zdaniem Prezesa Urzędu, mogą zostać uznane za sprzeczne z zasadami wyrażonymi w art. 29 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), jako modyfikujące przesłanki ustawowe, regulujące prawo - a ściślej termin - odstąpienia od umowy.

## **W OPARCIU O USTALONY STAN FAKTYCZNY PREZES URZĘDU ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:**

### **Interes publiczny:**

[17] Podstawowym warunkiem determinującym rozstrzygnięcie sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest uprzednie ustalenie, czy na skutek działań przedsiębiorcy zagrożony został interes publicznoprawny. Stosownie bowiem do art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zasadniczym jej celem jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Interpretacja pojęcia interesu publicznoprawnego, wymaga odniesienia do ukształtowanego w tym zakresie orzecznictwa, zgodnie z którym naruszenie interesu publicznoprawnego ma miejsce, gdy skutkami działań sprzecznych z przepisami prawa dotknięty został „szerszy krąg uczestników rynku”, a także, gdy działania te wywołują na rynku inne niekorzystne zjawiska (por. wyrok Sądu Najwyższego, III SK 40/07, z dnia 5 czerwca 2008 r.). W przedmiotowym aspekcie, warunkiem koniecznym do zastosowania ustawy jest, aby działanie przedsiębiorcy, któremu zarzucono naruszenie jej przepisów, stanowiło potencjalne zagrożenie interesu publicznego, nie zaś jednostki lub grupy.

[18] Zdaniem Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy skorzystali lub mogli skorzystać z oferty Spółki dotyczącej zawarcia umowy w oparciu o wzorce zawierające postanowienia o treści zakwestionowanej w toku niniejszego postępowania. Objęte zarzutami działanie przedsiębiorcy wymierzone jest w szeroki krąg uczestników rynku, ponieważ jest ono skierowane do członków określonej zbiorowości tj. wszystkich rzeczywistych i potencjalnych odbiorców świadczonych przez przedsiębiorcę usług w zakresie działalności deweloperskiej. W tym stanie rzeczy uznać należy, że w niniejszej sprawie ma miejsce naruszenie przez dewelopera interesu publicznoprawnego, co



uzasadnia ocenę jego zachowania na rynku w świetle przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

[19] W postępowaniu poprzedzającym wydanie niniejszej decyzji, Spółce postawiono zarzut naruszenia art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 oraz 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

[20] Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do art. 24 ust. 2 ww. ustawy przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działania przedsiębiorcy, w szczególności:

- stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego;
- naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji;
- nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji.

Zbiorowe interesy konsumentów podlegają zatem ochronie przed wymierzonymi w nie naruszeniami polegającymi na sprzecznych z prawem działaniach przedsiębiorców. Uznanie określonego działania przedsiębiorcy za niezgodne z zakazem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów wymaga wykazania, że spełnione zostały kumulatywnie następujące przesłanki:

- oceniane zachowanie jest podejmowane przez podmiot będący przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,
- zachowanie przedsiębiorcy nosi znamiona bezprawności,
- praktyka godzi w zbiorowe interesy konsumentów.

#### **Status przedsiębiorcy:**

[21] Zgodnie z art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów za przedsiębiorcę uważa się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. Z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 672) wynika, że przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna oraz jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, która we własnym imieniu wykonuje działalność gospodarczą.

W przedmiotowej sprawie strona postępowania posiada status przedsiębiorcy. Deweloper działa w formie spółki akcyjnej, będącej osobą prawną, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzącą we własnym imieniu działalność gospodarczą, obejmującą m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków, jak również działalność związaną z obsługą rynku nieruchomości. W zakresie prowadzonej działalności gospodarczej Spółka realizuje także przedsięwzięcia deweloperskie w rozumieniu ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377).

Mając na uwadze przytoczone przepisy prawa, działania EKOLAN SA mogą zatem podlegać kontroli dokonywanej w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

[22] Podstawę prawną wydania przedmiotowej decyzji stanowi przepis art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zgodnie z art. 28 ust. 1 powołanej ustawy, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, a przedsiębiorca zobowiąże się do podjęcia określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

[23] Wykładnia przepisu art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów wyraźnie wskazuje, iż dopuszczalność wydania decyzji w oparciu o przedmiotowy przepis ustawy wymaga łącznego spełnienia przesłanek w postaci:

- uprawdopodobnienia w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24,



- zobowiązania się przedsiębiorcy do podjęcia określonych działań zmierzających do zapobieżenia zarzucanym naruszeniom.

[24] Uprawdopodobnienie, iż przedsiębiorca stosuje praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów oznacza, iż równolegle uprawdopodobnienia wymagają przesłanki naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Stąd też do wydania decyzji zobowiązującej konieczne jest:

- uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów,
- uprawdopodobnienie bezprawności działań przedsiębiorcy,
- złożenie zobowiązania przez przedsiębiorcę.

### **Uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów:**

[25] Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie definiuje wprost pojęcia zbiorowych interesów konsumentów. W tym zakresie również niezbędne jest pomocnicze odniesienie się do aksjologii ustawy oraz stanowiska judykatury.

[26] Wskazówki do interpretacji przedmiotowego pojęcia zawiera przepis art. 24 ust. 3 ustawy, który wskazuje, iż nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. W wyroku z dnia 10 kwietnia 2008 roku (sygn. akt III SK 27/07) Sąd Najwyższy wskazał, iż wystarczające dla stwierdzenia, że ma miejsce naruszenie zbiorowych interesów konsumentów 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. W ww. wyroku Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, iż sformułowanie: „nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów”, należy rozumieć w ten sposób, że liczba indywidualnych konsumentów, których interesy zostały naruszone nie decyduje o tym, czy dana praktyka narusza zbiorowe interesy konsumentów. Praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest bowiem takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalność zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy, do której adresowane są zachowania przedsiębiorcy w taki sposób, iż potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy. Zgodnie z powołanym wyrokiem Sądu Najwyższego przez interes zbiorowy należy rozumieć zatem interes dotyczący konsumentów jako określonej zbiorowości. Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów ma miejsce wówczas, gdy negatywnymi skutkami działań przedsiębiorcy dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku, mających status konsumentów.

[27] Ponadto, należy przyjąć, że interesem, który podlega ochronie na podstawie art. 24 ustawy jest interes prawny, rozumiany jako określone potrzeby konsumenta uznane przez ustawodawcę za godne ochrony. Działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów wtedy, gdy wywołuje negatywne skutki w sferze ich praw i obowiązków.

[28] W przedmiotowej sprawie zakwestionowane zachowanie dewelopera dotyczy zbiorowego interesu konsumentów, gdyż skierowane jest do szerokiego ich kręgu. Stosowane praktyki wymierzone są zatem we wszystkich tj. aktualnych i przyszłych nabywców lokali mieszkalnych, będących adresatami usług Spółki. W ocenie Prezesa Urzędu, kwestionowane działania dewelopera mogą godzić w rzeczywistych jego klientów, z którymi zawarto umowy na podstawie stosowanych wzorców, jak również w potencjalnych kontrahentów. Nie ulega zatem wątpliwości, iż praktyki EKOLAN Spółka Akcyjna z siedzibą w Sopocie mogą prowadzić do naruszenia zbiorowego interesu konsumentów.

### **Uprawdopodobnienie bezprawności działań:**





- [29] Przesłankę w postaci bezprawności działania przedsiębiorcy Prezes Urzędu wywodzi z naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zgodnie z przytoczonym przepisem przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w tym: stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego, jak też działania przedsiębiorcy, sprzeczne z obowiązującym prawem, odmiennie niż zapis ustawy - mniej korzystnie dla konsumenta - określające termin, po upływie którego, przedsiębiorca może odstąpić od umowy. Omawiana zatem bezprawność praktyki dotyczy; po pierwsze tożsamości odpowiednich postanowień wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c. i postanowień wzorców umów stosowanych przez EKOLAN Spółka Akcyjna; po drugie zaś, sprzeczności kwestionowanego w punkcie II. sentencji decyzji postanowienia wzorca z bezwzględnie obowiązującym warunkiem zawartym w art. 29 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377),
- [30] Zakaz stosowania postanowień niedozwolonych nie ogranicza się jedynie do przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień za niedozwolone, lecz rozciąga się również na wszystkich innych przedsiębiorców posługujących się postanowieniami identycznymi, tożsamymi, bowiem art. 479<sup>43</sup> Kodeksu postępowania cywilnego prawomocność przedmiotowego wyroku rozszerza - od chwili wpisania postanowienia wzorca umowy do ww. rejestru - na osoby trzecie. Wpis określonego postanowienia do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie określonej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Powyższe stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r., sygnatura akt III SZP 3/06, stwierdził, iż „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. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów [...]”. Z powołanego wyroku Sądu Najwyższego wynika wprost, iż nie jest konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Za niedozwolone mogą zostać uznane również postanowienia wzorców umów mieszczące się w hipotezie postanowienia wpisanego do rejestru. Stosowanie postanowienia o treści zbliżonej tak samo może bowiem godzić w interesy konsumentów, jak stosowanie postanowienia identycznego z tym, które zostało wpisane do rejestru. Stanowisko takie, pomimo pojawiających się rozbieżności w orzecznictwie i doktrynie zostało podtrzymane również, w jednym z ostatnich rozstrzygnięć Sądu Najwyższego, tj. postanowieniu z dnia 19 marca 2014 r. sygn. akt I CSK 20/14.
- [31] W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienia wzorców umów stosowanych w obrocie z konsumentami przez EKOLAN SA, uznać można za tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień niedozwolonych, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c., na podstawie prawomocnych wyroków Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (SOKiK).
- [32] W przedmiotowej sprawie Prezes Urzędu zakwestionował stosowane przez dewelopera postanowienia o treści:
- „(...) Termin i miejsce zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu (kancelaria notarialna na terenie Trójmiasta) ustali Deweloper i zawiadomi o nich Nabywcę[...]”
  - „5. Termin i miejsce zawarcia umowy przenoszącej własność (Kancelaria Notarialna w Trójmieście) wskaże Sprzedający (...)”,
- tj. wskazane w punkcie I. 1) a) oraz I. 4) a) sentencji decyzji, które mogą wskazywać na tożsamość z postanowieniem uznanym za niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 14





grudnia 2010 r., sygn. akt: XVII AmC 2051/09, zamieszczonym w rejestrze pod numerem 3529, o treści:

- „Strony zgodnie postanawiają, iż Spółka odpowiedzialna jest za organizację procesu sprzedaży i tym samym przysługuje jej prawo wskazania szczegółowego terminu oraz miejsca (Kancelarii Notarialnej) zawarcia Umowy Sprzedaży, o czym Spółka zobowiązana jest powiadomić Nabywcę z 14 dniowym wyprzedzeniem”.

[33] Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, orzekając o abuzywnym charakterze wyżej wskazanego postanowienia umownego wpisanego w rejestrze pod pozycją 3529, uznał je za niedozwolone w rozumieniu art. 3851 § 1 k.c. bowiem w ocenie Sądu kształtuje ono prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Zdaniem Sądu, wskazana klauzula bezspornie narzuca konsumentom miejsce zawarcia umowy sprzedaży poprzez wskazanie konkretnej kancelarii notarialnej, nie pozostawiając im możliwości swobodnego wyboru, czy chociażby możliwości uzgodnienia miejsca zawarcia umowy sprzedaży, co narusza interes konsumenta, w tym jego interes ekonomiczny, zwłaszcza gdy konsument nie zamieszkuje czy nie przebywa w miejscowości, w której ma dojść do podpisania umowy. Zdaniem Sądu Okręgowego konsument jako słabszy uczestnik obrotu gospodarczego nie powinien być arbitralnie obciążony niedogodnościami, jakie mogą w stosunku do niego powstać w związku z niniejszym postanowieniem. Przedsiębiorca natomiast jako profesjonalista w danej dziedzinie nie powinien pozbawiać konsumenta możliwości skorzystania przez niego z usług odpowiadającej właśnie jemu Kancelarii Notarialnej bądź konkretnego notariusza. Dodatkowo Sąd podniósł, iż umowy związane z przeniesieniem własności lokalu, są umowami skomplikowanymi, nakładającymi na konsumenta wiele obowiązków, są umowami obszernymi, co utrudnia konsumentowi łatwe sprawdzenie czy treść umowy przygotowanej przez notariusza jest właściwa, sprawdzenie czy umowa dana konsumentowi do podpisu jest dokładnie takiej samej treści, jaką okazywano mu w trakcie rozmów, negocjacji, czy jest tożsama z projektem wzorca przedstawionego przez developera itp., stąd bardzo ważna jest kwestia zaufania do notariusza. Zatem już tylko z tego względu istotne jest, aby konsument miał prawo wyboru notariusza. Poza tym kwestia dotycząca miejsca zawarcia umowy może podlegać negocjacjom (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 grudnia 2011 r., sygn. akt: VI ACa 630/11).

[34] Tym samym, mając na względzie treść kwestionowanych postanowień, podobnie jak w przypadku klauzuli wpisanej do rejestru konsument może być zobligowany do zawarcia umowy w kancelarii notarialnej zlokalizowanej w miejscowości, w której nie zamieszkuje czy też nie przebywa. Również w tym wypadku, konsument nie ma pełnej możliwości skorzystania z usług odpowiadającej właśnie jemu, zaufanej kancelarii notarialnej, która może znajdować się poza wyznaczonym przez dewelopera miejscem zawarcia umowy. Wykorzystywane dotychczas przez Spółkę postanowienie umowne nie stwarza także możliwości uzgodnienia z konsumentem miejsca zawarcia umowy i skorzystania z usług kancelarii notarialnej znajdującej się poza miejscowością wskazaną przez przedsiębiorcę. Z wyżej wymienionych powodów, należy uznać za uprawdopodobnioną tożsamość klauzuli przytoczonej w punkcie I. 1) a), oraz I. 4) a) sentencji decyzji, z postanowieniem wpisanym do rejestru pod numerem 3529.

[35] Postanowienia wskazane odpowiednio w punkcie I. 1) b) oraz I. 2) b), I.3) b oraz I. 4 b sentencji decyzji o treści:

„(...) Koszty zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, w tym wynagrodzenie notariusza oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym ponosi Nabywca.(...)”

„(...) Wszelkie koszty związane z zawarciem Umowy Sprzedaży Udziału oraz ujawnieniem współwłasności Nieruchomości pod Zbiornik w księdze wieczystej ponosi Nabywca. Termin i miejsce zawarcia Umowy Sprzedaży Udziału ustali Ekolan (...)”



„(...) Wszelkie koszty związane z zawarciem tych Umów oraz ujawnieniem praw Klienta w księgach wieczystych ponosi Klient. Termin i miejsce zawarcia Umowy Sprzedaży Lokalu i Umowy Sprzedaży Udziału w Nieruchomości pod Zbiornik ustali Ekolan (...)”

„Koszty zwarcia niniejszej umowy oraz umowy przenoszącej własność lokalu, o której mowa w ust. 1 ponoszą Kupujący”,

ocenić można za tożsame m.in. z postanowieniem uznanym za niedozwolone na mocy wyroku SOKiK z dnia 20 października 2011 r., sygn. akt: XVII AmC 1333/10, zamieszczonym w rejestrze pod numerem 3365, o treści:

- „Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądową, podatki itp.)”.

[36] Postanowienie wpisane do rejestru przytoczone w punkcie 35 powyżej, analogicznie jak postanowienia stosowane przez Spółkę, wymienione w punkcie I.1.b) I. 2. b) I.3.b) oraz I.4.b) sentencji decyzji, z uwagi na brak precyzyjnego określenia kosztów jakimi obciążony będzie konsument, stwarzają możliwość dokonywania korzystnej dla przedsiębiorcy interpretacji zapisów umownych, stawiając konsumenta w sytuacji niepewności. Zgodnie z argumentacją SOKiK, przedmiotowy zapis objęty klauzulą zamieszczoną w rejestrze pod pozycją 3365, jest sprzeczny z dobrymi obyczajami i narusza interesy konsumentów, albowiem w sposób niejasny kształtuje koszty, które ma ponieść konsument w związku z zawarciem umowy. Tym samym klient może być narażony na koszty, którymi nie powinien być obciążony, jak chociażby kosztami wypisu aktu notarialnego dla dewelopera. Dobry obyczaj wymaga, aby każda ze stron ponosiła tylko i wyłącznie koszty umowy zwyczajowo przyjęte lub wynikające z treści obowiązujących przepisów i nie można kosztów jednej strony przerzucać na stronę drugą, albowiem godzi to w jej interesy (por. wyrok SOKiK z dnia 20 października 2011 r., sygn. akt: XVII AmC 1333/10).

[37] Prezes Urzędu nie kwestionuje zgodnego z przepisami prawa rozdzielenia kosztów zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Zarzuty dotyczą tego, iż w stosowanych przez Spółkę postanowieniach umownych brak jest konkretnego oznaczenia rodzajów kosztów, które będą obciążać Nabywcę. W stosunkach z konsumentami, w świetle stanowiska judykatury, nieuzasadnione jest, ogólne stwierdzenie, iż zgodnie z ugruntowanym zwyczajem koszty zawierania umów przenoszących własność nieruchomości ponosi nabywca tych praw. Mając na względzie, iż stosownie do uzasadnienia wyroku SOKiK z dnia 20 października 2011 r. (sygn. akt: XVII AmC 1333/10), z punktu widzenia dobrych obyczajów nie można kosztów jednej strony umowy przerzucać na stronę drugą, wskazanie w kwestionowanych postanowieniach umownych, iż koszty zawarcia umowy przyrzeczonej/Umów Przyrzeczonych ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności i sprzedaży, ponosi Nabywca, może sugerować, iż dotyczy to również kosztów, które zwyczajowo powinny obciążać Spółkę. Bez precyzyjnego sformułowania treści przedmiotowych zapisów, konsument nie może wywnioskować wprost, iż nie będzie obciążony chociażby kosztem wypisu aktu notarialnego dla przedsiębiorcy.

W związku z tym, uprawdopodobniono tożsamość kwestionowanego postanowienia, wymienionego w punkcie I. 1) b), I. 2) b), I.3).b) oraz I.4).b) sentencji decyzji z klauzulą wpisaną do rejestru pod pozycją nr 3365.

[38] Kolejne objęte zarzutem bezprawności postanowienia umowne wykorzystywane przez przedsiębiorcę o treści:

„Nabywca wyraża zgodę na to, że: 1) łączna powierzchnia użytkowa Lokalu (ostateczna) może się różnić od powierzchni projektowanej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 8) w granicach trzech procent, 2) zmiana wielkości powierzchni Gruntu, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 4) - w granicach 10 procent - nie będzie miała wpływu na wysokość Ceny Sprzedaży, 3) zmiana wielkości powierzchni Pomieszczenia Gospodarczego, o której mowa



w § 1 ust. 1 pkt 11) - w granicach 10 procent - nie będzie miała wpływu na wysokość Ceny Sprzedaży,” - tj. postanowienie wskazane w punkcie I. 1. c.) sentencji decyzji, oraz

„Nabywca wyraża zgodę na to, że: 1) ostateczna powierzchnia Nieruchomości pod Zbiornik może się różnić od wielkości projektowanej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 4 - bez wpływu na wielkość ceny sprzedaży udziału - w granicach dwudziestu pięciu procent” - tj. postanowienie wskazane w punkcie I. 2. a.) sentencji decyzji, oraz

„Klient wyraża zgodę na to, iż: 1) łączna powierzchnia użytkowa Lokalu (ostateczna) może się różnić od powierzchni projektowanej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 6) w granicach trzech procent (...), 2) ostateczna powierzchnia Gruntu może się różnić od wielkości projektowanej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 4) - bez wpływu na wysokość ceny sprzedaży - w granicach dziesięciu procent, 3) ostateczna powierzchnia Piwnicy może się różnić od wielkości projektowanej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 7) - bez wpływu na wysokość ceny sprzedaży - w granicach dziesięciu procent, 4) ostateczna ilość Miejsc Parkingowych może się różnić od ilości projektowanej, o której mowa § 1 ust. 1 pkt 10) w granicach 10 procent, 5) ostateczna powierzchnia Nieruchomości pod Zbiornik może się różnić od wielkości projektowanej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 3) - bez wpływu na wysokość ceny sprzedaży udziału w tej Nieruchomości- w granicach dwudziestu pięciu procent” - tj. postanowienie wskazane w punkcie I. 3. a.) sentencji decyzji, może wskazywać na zbieżność m.in. z postanowieniami zamieszczonymi w rejestrze, o treści:

- „(...)łączna powierzchnia użytkowa tego lokalu po jego wybudowaniu (ostateczna) może się zwiększyć lub zmniejszyć , nie więcej jednak niż o 5 (pięć) procent " (wyrok SOKiK z dnia 14 maja 2012 r., sygn. akt: XVII AmC 3791/10, pozycja w rejestrze 3800);
- „Strony uzgadniają , iż różnica wynosząca +-3% (trzy procent) pomiędzy rzeczywistą powierzchnią apartamentu ustaloną w sposób określony w niniejszym artykule, a powierzchnią apartamentu wskazaną w niniejszej Umowie jest dopuszczalna i nie będzie stanowić podstawy do korekty Ceny.” (wyrok SOKiK z dnia 16 września 2009 r., sygn. akt: XVII AmC 350/09, pozycja w rejestrze 2163);
- „ Strony ustalają, że w przypadku, gdy ze względu na przebieg procesu budowlanego powierzchnia lokalu mieszkalnego ulegnie zmianie o więcej niż 3% w stosunku do powierzchni wskazanej w ust. IV -tym niniejszej umowy z zastrzeżeniem ust. IX -ego lit „a”, cena lokalu mieszkalnego ulegnie odpowiedniemu stosunkowemu zmniejszeniu lub zwiększeniu o różnicę pomiędzy ceną lokalu wynikającą z rzeczywistej powierzchni lokalu a ceną lokali określoną w niniejszej umowie, wyliczoną wg. ceny 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu, wynoszącej (..) netto powiększoną o obowiązujący podatek VAT. Powyższa różnica rozliczona zostanie pomiędzy stronami poprzez stosowny zwrot lub dopłatę w terminie 30 dni licząc od pisemnego poinformowania przez zobowiązaną do sprzedaży strony zobowiązanej do zakupu o zaistniałej różnicy i wysokości ewentualnego zwrotu lub dopłaty, z tym, że najpóźniej przed wydaniem lokalu w posiadanie.” (wyrok SOKiK z dnia 12 listo12 listopada 2007 r., sygn. akt: XVII AmC 113/07, pozycja w rejestrze 1597);
- „Strony zgodnie oświadczają, że: -w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr... po obmiarze dokonanym 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 dokonanym 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 dokonanym obmiarze.”(wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, z dnia 12 listopada 2007r. (sygn. akt XVII AmC 108/07 pozycja w rejestrze 1540).



[39] Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, orzekając o abuzywnym charakterze postanowień umownych, przewidujących dopuszczalność dokonania ostatecznej zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego, wpisanych do Rejestru, wskazywał iż postanowienia takie uprawniają kontrahenta konsumenta do zmiany ceny lokalu mieszkalnego, po zawarciu umowy, nie dając w takim przypadku konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy, co stanowi naruszenie art. 385<sup>3</sup> pkt 20 kc. Dodatkowo Sąd ten uznał, że postanowienie o takiej treści zobowiązuje klienta do zaakceptowania faktu, iż powierzchnia zakupionego lokalu jest inna od powierzchni przewidzianej w umowie. Ponadto, zdaniem Sądu, wyrażonym w uzasadnieniu do wyroku z dnia z dnia 12 listopada 2007 r. (sygn. akt XVII AmC 108/07) ustalony próg 3% jest określony na zbyt wysokim poziomie, gdyż biorąc pod uwagę możliwości współczesnej techniki budowlanej wybudowanie lokalu, którego powierzchnia będzie do 3% inna od pierwotnie zaplanowanej jest „niczym nie uzasadniona za względów technicznych. Pozwany powinien wywiązać się ze swego zobowiązania i zrealizować inwestycję zgodnie z projektem”. Zatem kwestionowane powyżej tj. w punkcie [38] niniejszego postępowania postanowienia stosowane przez Spółkę EKOLAN przewidujące, podobnie jak treść powołanych powyżej klauzul, wpisanych do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych, możliwość dokonania przez dewelopera korekty powierzchni lokalu mieszkalnego i innych przynależnych doń powierzchni, w wielkości - granicy procentowej zakwestionowanej cytowanymi powyżej wyrokami, bez przyznania konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy -w przypadku braku akceptacji takich zmian- uznać należy za tożsame w skutkach, z klauzulami wpisanymi do rejestru pod pozycjami 3800,2163,1597 oraz 1540, czego nie naruszają odmienności wynikające z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotach porównywanych klauzul.

Tym samym za uprawdopodobnioną uznać należy tożsamość kwestionowanych postanowień, wymienionych w punkcie I. 1) c), I. 2) a), I.3.a) sentencji decyzji z klauzulami wpisanymi do rejestru pod pozycjami nr 3800,2163,1597 oraz 1540.

**Uwzględniając powyższe, uprawdopodobniono stosownie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w świetle art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.**

[40] Odnośnie punktu II. sentencji decyzji, bezprawność działania przedsiębiorcy może być wywiedziona, z faktu umieszczenia w zakwestionowanych wzorcach *Umowy deweloperska nr [ ]* oraz *Prospekt Informacyjny sporządzony dla zadania inwestycyjnego rozumianego jako część przedsięwzięcia deweloperskiego*” dla *Osiedla Południowego, budynek nr 43-44* postanowienia o treści:

„Deweloperowi przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy: (1) w razie niezapłacenia przez Nabywcę w terminie którejkolwiek z rat lub Pozostałości Ceny Sprzedaży, określonych w § 6 ust. 1, dopiero jednak po bezskutecznym upływie 30 dniowego terminu, wyznaczonego przez niego Nabywcy do uiszczenia zaległej kwoty, (2) w razie niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia mu wezwania w formie pisemnej, chyba że niestawienie się Nabywcy zostało spowodowane działaniem siły wyższej” ,

Postanowienie to pozostaje w sprzeczności z dyspozycją wyrażoną w art. 29 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377). wedle którego:

- ust.4 „Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub w wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej” ,
- ust. 5 „Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę





prawo, którym mowa w art. 1, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że nie stawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej”.

Przepisy w/w ustawy wprowadzają bowiem prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w ściśle określonym czasie, w określonych przypadkach, zarówno dla nabywcy jak i dewelopera, precyzyjnie określając przesłanki skorzystania z tego uprawnienia.

Za bezprawne należy uznać działania modyfikujące uprawnienia /obowiązki nabywcy w sposób mniej korzystny niż regulacja ustawowa.

W niniejszym przypadku niekorzystne dla nabywcy modyfikacje dotyczyły warunków skorzystania przez uprawnioną stronę tj. dewelopera z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej, poprzez skrócenie terminu uprawniającego dewelopera do odstąpienia od umowy, w związku ze skierowaniem przez dewelopera wezwania do nabywcy o spełnienie wymaganego świadczenia. W treści zakwestionowanych postanowień deweloperowi przyznano prawo do odstąpienia od umowy po bezskutecznym upływie 30 dniowego terminu wyznaczonego przez niego nabywcy, zamiast - jak zapisano w ustawie - terminu liczonego od dnia doręczenia stosownego wezwania, co w praktyce skutkować może skróceniem zakreślonego ustawą czasu, wyznaczonego konsumentowi na spełnienie wymaganego świadczenia.

Kwestionowane postanowienia modyfikują tym samym przesłanki ustawowe regulujące prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej.

Z tych też przyczyn, uznać należy za uprawdopodobniony zarzut sprzeczności klauzuli przytoczonej w punkcie II. sentencji decyzji, z bezwzględnie obowiązującym przepisami zawartymi w art. 29 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377),

**Uwzględniając powyższe, uprawdopodobniono stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w świetle art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.**

#### **ZOBOWIĄZANIE PRZEDSIĘBIORCY:**

[41] Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, a przedsiębiorca zobowiąże się do podjęcia określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

[42] W toku przeprowadzonego postępowania przedsiębiorca przedstawił zobowiązanie do podjęcia określonych działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom interesów konsumentów, jak również do wyeliminowania skutków tego naruszenia poprzez:

1. zmianę we wzorcu umowy deweloperskiej nr [...] postanowienia wskazanego w punkcie I. 1) a) sentencji decyzji poprzez nadanie mu brzmienia:

„Termin zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu ustali Deweloper i zawiadomi o nim Nabywcę - za zwrotnym poświadczeniem odbioru - listem poleconym lub pocztą kurierską albo doręczy mu - za pokwitowaniem - do rąk własnych, przy czym Umowa ta zostanie zawarta w kancelarii notarialnej, w której według indywidualnego uzgodnienia stron - zawarto niniejszą umowę deweloperską . O ile z przyczyn dotyczących notariusza zawarcie Umowy Przeniesienia Własności Lokalu nie będzie możliwe w jego kancelarii notarialnej, strony wspólnie uzgodnią miejsce (kancelarię notarialną) zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu”,





2. zmianę we wzorcu umowy deweloperskiej nr [...] postanowienia wskazanego w punkcie I.  
1) b) sentencji decyzji poprzez nadanie mu brzmienia:

„....Koszty zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu związane z nabywanym przez Nabywcę prawem, w tym wynagrodzenie notariusza oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym ponosi Nabywca. Koszty zawarcia umowy niezwiązane z nabywanym przez Nabywcę prawem, w szczególności koszty taksy notarialnej za wydawany Deweloperowi odpis aktu notarialnego Umowy, ponosi Deweloper”.

3. zmianę we wzorcu umowy deweloperskiej nr [...] postanowienia wskazanego w punkcie I.  
1) c) sentencji decyzji poprzez nadanie mu brzmienia:

„Nabywca wyraża zgodę na to, że: 1) łączna powierzchnia użytkowa Lokalu (ostateczna) może się różnić od powierzchni projektowanej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 8) w granicach dwóch procent, wpływając na Cenę sprzedaży zgodnie z § 5 ust.2 niniejszej Umowy [...] 2) zmiana wielkości powierzchni Gruntu, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 4) - w granicach 10 procent -będzie miała wpływ na wysokość Ceny Sprzedaży w ten sposób, że w przypadku zmniejszenia się tej powierzchni Cena sprzedaży ulegnie odpowiedniemu zmniejszeniu, przyjmując, że każdy jeden procent zmniejszenia ostatecznej powierzchni gruntu względem powierzchni projektowanej wpłynie na obniżenie ceny sprzedaży o [...] złotych netto, chyba że zmniejszenie powierzchni jest następstwem wydzielenia odrębnej księgi wieczystej części Gruntu pod urządzenia infrastruktury komunikacyjnej lub technicznej służącej obsłudze gruntu (np. urządzeń trafostacji), 3) zmiana wielkości powierzchni Pomieszczenia Gospodarczego, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 11) - w granicach 10 procent - będzie miała wpływ na wysokość Ceny Sprzedaży, zmniejszając tę cenę o kwotę wynikającą z iloczynu stawki [ ] złotych netto za 1m<sup>2</sup> powierzchni Pomieszczenia Gospodarczego i wielkości zmniejszonej powierzchni”.

4. zmianę we wzorcu umowy *Umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości - Osiedle Południowe - udział we współwłasności nieruchomości pod zbiornik retencyjny*, postanowienia wskazanego w punkcie I. 2) a) sentencji decyzji poprzez nadanie mu brzmienia:

„Nabywca wyraża zgodę na to, że: 1) ostateczna powierzchnia Nieruchomości pod Zbiornik może się różnić od wielkości projektowanej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 4, wzwyż w granicach dziesięciu procent, z tym zastrzeżeniem, że zwiększenie się względem powierzchni projektowanej nie będzie prowadzić do wzrostu ceny sprzedaży udziału.”

5. zmianę we wzorcu umowy o nazwie: *Umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości - Osiedle Południowe - udział we współwłasności nieruchomości pod zbiornik retencyjny*, postanowienia wskazanego w punkcie I. 2) b) sentencji decyzji poprzez nadanie mu brzmienia:

„Koszty związane z zawarciem Umowy Sprzedaży Udziału oraz ujawnieniem współwłasności Nieruchomości pod Zbiornik w księdze wieczystej, związane z Nabywanym przez Nabywcę prawem ponosi Nabywca. Koszty zawarcia Umowy Sprzedaży Udziału niezwiązane z nabywanym przez Nabywcę prawem, w szczególności koszt taksy notarialnej za wydawany Ekolanowi odpis aktu notarialnego Umowy, ponosi Ekolan. Termin zawarcia Umowy Sprzedaży Udziału ustali Ekolan i zawiadomi o nim Nabywcę, listem poleconym lub pocztą kurierską za zwrotnym poświadczeniem odbioru, albo przez doręczenie go do rąk własnych Nabywcy przy czym, Umowa ta zostanie zawarta w kancelarii notarialnej, w której - według indywidualnego uzgodnienia stron - zawarto niniejszą umowę przedwstępną. O ile z przyczyn dotyczących notariusza zawarcie Umowy Sprzedaży Udziału nie będzie możliwe w jego kancelarii notarialnej, strony wspólnie uzgodnią miejsce (kancelarię notarialną) zawarcia Umowy Sprzedaży Udziału.”



6. zmianę we wzorcu umowy o nazwie: *Umowa przedwstępna sprzedaży mieszkalnego i udziału we współwłasności nieruchomości - Osiedle południowe - Budynek nr 21-24* postanowienia wskazanego w punkcie I. 3) a) sentencji decyzji poprzez nadanie mu brzmienia:

„Klient wyraża zgodę na to, że: 1) łączna powierzchnia użytkowa Lokalu (ostateczna) może się różnić od powierzchni projektowanej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 6) w granicach dwóch procent, wpływając na Cenę sprzedaży zgodnie z § 3 ust.2 niniejszej Umowy. 2) ostateczna powierzchnia Gruntu, może się różnić od wielkości projektowanej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 4) - w granicach 10 procent - przy czym w przypadku zmniejszenia się tej powierzchni Cena Sprzedaży ulegnie odpowiedniemu zmniejszeniu, przyjmując, że każdy jeden procent zmniejszenia ostatecznej powierzchni Gruntu względem powierzchni projektowanej wpłynie na obniżenie Ceny Sprzedaży o [ ] złotych netto, chyba że zmniejszenie powierzchni jest następstwem wydzielenia do odrębnej księgi wieczystej części Gruntu pod urządzenia infrastruktury komunikacyjnej lub technicznej służącej obsłudze gruntu (np. urządzeń trafostacji), 3) ostateczna powierzchnia Piwnicy może się różnić od wielkości projektowanej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 7 w granicach dziesięciu procent, przy czym zmniejszenie się tej powierzchni będzie skutkowało obniżeniem Ceny sprzedaży o iloczyn stawki [ ] złotych netto za 1m2 powierzchni Piwnicy i wielkości zmniejszonej powierzchni 5) ostateczna powierzchnia Nieruchomości pod Zbiornik może się różnić od wielkości projektowanej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 3) wzwyż w granicach dziesięciu procent, z tym zastrzeżeniem że zwiększenie się tej powierzchni nie będzie prowadzić do wzrostu ceny sprzedaży udziału.

7. zmianę we wzorcu umowy o nazwie: *Umowa przedwstępna sprzedaży mieszkalnego i udziału we współwłasności nieruchomości - Osiedle południowe - Budynek nr 21-24* postanowienia wskazanego w punkcie I. 3) b) sentencji decyzji poprzez nadanie mu brzmienia:

„Wszelkie koszty związane z zawarciem tych Umów oraz ujawnieniem praw Klienta w księgach wieczystych związane z Nabywanymi przez Klienta prawami ponosi Klient. Koszty zawarcia umów niezwiązane z nabywanymi przez Klienta prawami, w szczególności koszt taksy notarialnej za wydawany Ekolanowi odpis aktu notarialnego Umowy, ponosi Ekolan. Termin zawarcia Umowy Sprzedaży Lokalu i Umowy Sprzedaży Udziału w Nieruchomości pod zbiornik ustali Ekolan i zawiadomi o nich Klienta, listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru lub pocztą kurierską, albo - poprzez doręczenie do rąk własnych Klienta, przy czym Umowy te zostaną zawarte w kancelarii notarialnej, w której według indywidualnego uzgodnienia stron - zawarto niniejszą umowę przedwstępną. O ile z przyczyn dotyczących notariusza zawarcie Umowy Przeniesienia Własności Lokalu lub Umowy Sprzedaży Udziału w Nieruchomości nie będzie możliwe w jego kancelarii notarialnej, strony wspólnie uzgodnią miejsce (kancelarię notarialną) zawarcia tych Umów.”

8. zmianę we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny (wariant konstrukcyjny) Oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu oraz umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego (zobowiązująca)* postanowienia wskazanego w punkcie I. 4) a) sentencji decyzji poprzez nadanie mu brzmienia:

„Termin zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu ustali Deweloper i zawiadomi o nim Nabywcę - za zwrotnym poświadczeniem odbioru - listem poleconym lub pocztą kurierską albo doręczy mu - za pokwitowaniem - do rąk własnych, przy czym Umowa ta zostanie zawarta w kancelarii notarialnej, w której według indywidualnego uzgodnienia stron - zawarto niniejszą umowę deweloperską . O ile z przyczyn dotyczących notariusza zawarcie Umowy Przeniesienia Własności Lokalu nie będzie możliwe w jego kancelarii notarialnej, strony wspólnie uzgodnią miejsce (kancelarię notarialną) zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu”.



9. zmianę we wzorcu umowy o nazwie: *Akt notarialny (wariant konstrukcyjny) Oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu oraz umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego (zobowiązująca)* postanowienia wskazanego w punkcie I. 4) b) sentencji decyzji poprzez nadanie mu brzmienia:

„....Koszty zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu związane z nabywanym przez Nabywcę prawem, w tym wynagrodzenie notariusza oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym ponosi Nabywca. Koszty zawarcia umowy niezwiązane z nabywanym przez Nabywcę prawem, w szczególności koszty taksy notarialnej za wydawany Deweloperowi odpis aktu notarialnego Umowy, ponosi Deweloper”.

10. zmianę we wzorcu umowy o nazwie: *Umowa deweloperska nr [ ] oraz Prospekt Informacyjny sporządzony dla zadania inwestycyjnego rozumianego jako część przedsięwzięcia deweloperskiego*” dla *Osiedla Południowego, budynek nr 43-44* postanowienia wskazanego w punkcie II. sentencji decyzji poprzez nadanie mu brzmienia:

„Deweloperowi przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy: (1) w razie niezapłacenia przez Nabywcę w terminie którejkolwiek z rat na poczet Ceny Sprzedaży, określonych w § 6 ust. 1, dopiero jednak po bezskutecznym upływie 30 dniowego terminu, *wyznaczonego przez niego Nabywcy do uiszczenia zaległej kwoty*, liczonego od dnia doręczenia Nabywcy wezwania wyznaczającego ten termin, chyba że niespełnienie przez Nabywcę którejkolwiek z tych świadczeń pieniężnych było spowodowane działaniem siły wyższej” (2) w razie niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia mu wezwania w formie pisemnej, chyba że niestawienie się Nabywcy zostało spowodowane działaniem siły wyższej”.

11. przedłożenie konsumentom projektów aneksów do umów istniejących już w obrocie prawnym (aktualnie obowiązujących), uwzględniających treść złożonego zobowiązania, które to aneksy będą zawierane w zakresie umów deweloperskich w formie aktu notarialnego, natomiast w zakresie umów przedwstępnych sprzedaży w zwykłej formie pisemnej.

Spółka wskazała, iż złożone zobowiązanie zrealizuje w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się decyzji zobowiązującej.

[43] Zdaniem Prezesa UOKiK działania objęte złożonym przez przedsiębiorcę zobowiązaniem zmierzają do zapobieżenia zarzucanemu mu naruszeniu art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zmiany stosowanych wzorców w zaproponowany przez przedsiębiorcę sposób, jak również przedłożenie konsumentom projektów aneksów do umów istniejących już w obrocie prawnym, aktualnie obowiązujących, doprowadzą do wyeliminowania bezprawności działań przedsiębiorcy oraz zaistniałych już skutków naruszenia prawa. W odniesieniu do postawionego zarzutu tożsamości postanowień umownych dopuszczających zmianę ostatecznej powierzchni zakupywanego lokalu i części nieruchomości wspólnych, z klauzulami wpisanymi do rejestr, wymienionymi w punkcie [38] uzasadnienia decyzji, oraz w kontekście złożonego zobowiązania przedsiębiorcy w przedmiocie zmiany zakwestionowanych zapisów wskazać należy, iż treść przyjętego zobowiązania przedsiębiorcy, co prawda nadal dopuszcza możliwość dokonania ostatecznej zmiany powierzchni lokalu i nieruchomości wspólnych, mającej uzasadnienie względami i możliwościami technicznymi. Jest to jednakże - w przypadku określenia powierzchni lokalu- mniejsza dopuszczalna skala zmian niż ta, zakwestionowana w powołanych powyżej wyrokach Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Ponadto zgodnie z treścią innych postanowień wzorca umowy, zmiana powierzchni lokalu w granicach określonych limitem nie nakłada na konsumenta obowiązku poniesienia dodatkowych kosztów, związanych z ostateczną zmianą powierzchni lokalu, albowiem w przypadku zmniejszenia powierzchni lokalu, w granicach określonych ustalonym progiem przyjęto zasadę, iż w takim przypadku cena zakupu lokalu ulegnie odpowiedniemu proporcjonalnemu zmniejszeniu. Natomiast w



przypadku zwiększenia powierzchni lokalu, pierwotnie ustalona w umowie cena nie ulegnie zmianie. Przedsiębiorca we wzorcu umowy zagwarantował konsumentowi dodatkowe prawo odstąpienia od umowy w sytuacji gdy ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu lub odpowiednio części wspólnych będzie się różnić od powierzchni projektowanej, więcej niż dopuszczalny umową limit.

Zdaniem Prezesa, tak sformułowane i zmienione postanowienia wzorca umowy, nie dają przedsiębiorcy prawa do podwyższenia ceny zakupu lokalu po zawarciu umowy. Dlatego też, przyjmując zobowiązanie przedsiębiorcy w proponowanej treści, uznano, iż proponowane zapisy wzorca, nie naruszają interesu i praw konsumenta.

**W tej sytuacji Prezes Urzędu postanowił jak w punkcie I oraz II sentencji niniejszej decyzji.**

[44] Stosownie do art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji, o jakiej mowa w ust. 1 tego przepisu, Prezes UOKiK nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań. Przedsiębiorca zobowiązany został do przedłożenia w terminie trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji informacji/dokumentów potwierdzających wykonanie zobowiązania, tj.:

- 1) przekazania wzorców umów przedwstępnych sprzedaży oraz wzorców umów deweloperskich zmienionych zgodnie z przyjętym zobowiązaniem, o którym mowa w punkcie I. A - I, oraz II. A sentencji decyzji,
- 2) przekazania projektów aneksów do umów zawartych z konsumentami w oparciu o zakwestionowane wzorce umowy, uwzględniających zmiany umowy zgodnie z treścią złożonego zobowiązania oraz przekazania przykładowych pism kierowanych do konsumentów wraz z dowodem ich nadania, potwierdzającego doręczenie dotychczasowym klientom propozycji podpisania aneksu, celem wykazania realizacji zobowiązania, o którym mowa w punkcie I. K, oraz II. B sentencji decyzji.

**W związku z tym orzeczono jak w punkcie III sentencji niniejszej decyzji.**

#### **POUCZENIE:**

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 101), od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Gdańsku.

#### Otrzymuje:

EKOLAN Spółka Akcyjna  
AL. Niepodległości 761  
81-838 Sopot

