



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
ADAM JASSER

DDK-61-24/13/JTB

Warszawa, dn. 16 czerwca 2015 r.

DECYZJA nr DDK 9/2015

A. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) w zw. z art. 3 ustawy z dnia 10 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 945) po przeprowadzeniu wszczętego z urzędu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko Developres Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie, w toku którego zostało uprawdopodobnione, iż ww. przedsiębiorca stosuje praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, w rozumieniu:

I. art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającą na stosowaniu we wzorcach umów następujących postanowień umownych wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.):

1. (pkt. I.1.1 sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Strony oświadczają, że powierzchnia lokalu mieszkalnego obliczona będzie według normy PN-70/B-02365 z dnia 30. 06. 1970 r., tj. przed otynkowaniem, zaś wielkość ta wyrażona w metrach kwadratowych nie może różnić się więcej niż 3% (+/-) od wielkości wskazanej powyżej w § 7 lit. 1) niniejszej umowy.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 9 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - B3 (od 31 kwietnia 2012 r.)
- § 9 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - D1 (od 31 kwietnia 2012 r. do 10 grudnia 2012 r.)

2. (pkt. I.1.2 sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Strony oświadczają, że powierzchnia lokalu mieszkalnego obliczona będzie według normy ISO-PN-ISO 9836:1997, ta wyrażona w metrach kwadratowych nie może różnić się więcej niż 3% (+/-) od wielkości wskazanej powyżej w § 7 lit. 1) niniejszej umowy.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 9 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - E1 (od 31 kwietnia 2012 r.)

3. (pkt. I.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego określona w dokumentacji powykonawczej będzie większa lub mniejsza powyżej 3% od powierzchni określonej w niniejszej umowie, Nabywcy mogą odstąpić od umowy w terminie do 14 dni od zawiadomienia przez Dewelopera Nabywcy w formie pisemnej**

o ostatecznej powierzchni użytkowej lokalu, bez obowiązku zapłaty na rzecz Spółki kary umownej określonej w § 15 niniejszej umowy, a wówczas Spółka zobowiązana będzie do zapłaty Kupującej kary umownej w wysokości 5.000,00 zł oraz zwrotu zaliczek wpłaconych przez Nabywcę.

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 17 ust. 2 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - B3 (od 31 kwietnia 2012 r.)
 - § 16 ust. 2 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - E1 (od 31 kwietnia 2012 r.)
 - § 17 ust. 2 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - D1 (od 31 kwietnia 2012 r. do 10 grudnia 2012 r.)
4. (pkt. I.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego określona w dokumentacji powykonawczej nie będzie różnić się o więcej niż 3% (+/-) od wielkości wskazanej powyżej, to określone w tym akcie wynagrodzenie netto za przedmiotowy lokal jest wynagrodzeniem (ceną nabycia) stałym i ostatecznym.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 17 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - B3 (od 31 kwietnia 2012 r.)
 - § 16 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - E1 (od 31 kwietnia 2012 r.)
 - § 17 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - D1 (od 31 kwietnia 2012 r. do 10 grudnia 2012 r.)
5. (pkt. I.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Określone w ustępie 1 niniejszego paragrafu oraz w § 7 niniejszej umowy terminy mogą zostać przesunięte jedynie z przyczyn niezależnych od Spółki, tj. w przypadku zaistnienia okoliczności lub zdarzeń niemożliwych do przewidzenia w chwili zawarcia niniejszej umowy, w szczególności działania siły wyższej, nadzwyczajnej zmiany stosunków prawnych, wydania decyzji administracyjnych z opóźnieniem, niesprzyjających warunków atmosferycznych lub innych przyczyn niezależnych od Spółki, jednakże nie dłużej niż o 2 (dwa) miesiące.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 11 ust. 2 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - B3 (od 31 kwietnia 2012 r.)
 - § 10 ust. 2 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - E1 (od 31 kwietnia 2012 r.)
 - § 11 ust. 2 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - D1 (od 31 kwietnia 2012 r. do 10 grudnia 2012 r.)
6. (pkt. I.5.1 sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„Kupujący może przenieść prawa wynikające z niniejszej umowy na rzecz osoby trzeciej wyłącznie za zgodą Spółki.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 19 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY NR.../.../2013” - D1 (od 10 grudnia 2012 do 7 kwietnia 2013 r.)
- § 19 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY NR.../.../2013” - A1 (od 12 lipca 2011 r.)
- § 19 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY NR...../2013” - B2 (od 7 maja 2012 r. do 8 marca

2013 r.)

7. (pkt. I.5.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Nabywca może przenieść prawa wynikające z niniejszej umowy na rzecz osoby trzeciej wyłącznie za zgodą Spółki.”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 21 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - B3 (od 31 kwietnia 2012 r.)
- § 20 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - E1 (od 31 kwietnia 2012 r.)
- § 21 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - D1 (od 31 kwietnia 2012 r. do 10 grudnia 2012 r.)

8. (pkt. I.6.1 sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„(...) natomiast koszty umowy przyrzeczonej oraz opłaty z nią związane zostaną poniesione przez Nabywcę”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 24 in fine „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - B3 (od 31 kwietnia 2012 r.)
- § 23 in fine „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - E1 (od 31 kwietnia 2012 r.)
- § 23 in fine „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - D1 (od 31 kwietnia 2012 r. do 10 grudnia 2012 r.)

9. (pkt. I.6.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Koszty niniejszej umowy oraz opłaty z nią związane ponoszą Kupujący”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 17 „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI ORAZ SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ SPRZEDAŻY UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI” - D1 (od 11 grudnia 2012 r.)
- § 17 „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI ORAZ SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ SPRZEDAŻY UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI” - B2 (od 9 lipca 2012 r.)

10. (pkt. I.6.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Strony postanawiają, że koszty zawarcia niniejszej umowy i wszelkie opłaty z nią związane płacą nabywający.”**

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 10 AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ UMOWA USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ” - D1 (od 11 grudnia 2012 r.)

11. (pkt. I.6.4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Koszty notarialne związane ze sporządzeniem tego aktu oraz opłatę sądową ponosi strona Kupująca”**

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 11 „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU ORAZ UMOWA SPRZEDAŻY I USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ” - A1 (od 13 lipca 2011 r.)
- § 11 „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU ORAZ UMOWA SPRZEDAŻY I USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ” - B2 (od 9 lipca 2012 r.)

12. (pkt. I.6.5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Koszty niniejszej umowy oraz opłaty z nią związane ponoszą Kupujący”**
zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 17 „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI ORAZ SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ SPRZEDAŻY UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI” - B2 (od 09 lipca 2012 r.)

13. (pkt. I.6.6. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Strony postanawiają, że koszty zawarcia niniejszej umowy i wszelkie opłaty z nią związane płaca kupujący.”**
zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 10 „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA SPRZEDAŻY” - B2 (od 09 lipca 2012 r.)

14. (pkt. I.6.7. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Wszelkie koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu ponosi Kupujący.”**
zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 14 „UMOWA REZERWACYJNA” - A1 (od 1 lutego 2010 r.)
- § 14 „UMOWA REZERWACYJNA” - B2 (od 7 maja 2012 r. do 8 marca 2013 r.)
- § 13 ust. 2 „UMOWA REZERWACYJNA” - B3 (od 3 października 2011 r.)
- § 12 ust. 2 „UMOWA REZERWACYJNA” - E1 (od 1 marca 2011 r.)
- § 9 in fine „UMOWA REZERWACYJNA” - C2 i D2 (od 1 marca 2013 r.)
- § 9 in fine „UMOWA REZERWACYJNA” - C3 i D3 (od 2 stycznia 2013 r.)
- § 12 in fine „UMOWA REZERWACYJNA” - W1 (od 1 marca 2013 r.)

15. (pkt. I.7.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kupujący oświadczają, że nie zgłaszają żadnych zastrzeżeń do wykonania przez spółkę jej zobowiązań wynikających z umowy przedwstępnej, w szczególności w zakresie terminu, jakości i zakresu robót budowlanych, i nie będą z tego tytułu wnosić wobec niej żadnych roszczeń, przy czym zastrzegają, iż oświadczenie to nie narusza ich uprawnień z tytułu rękojmi i gwarancji wynikających z niniejszej umowy sprzedaży.”**
zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 6 ust. 3 „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI ORAZ SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ SPRZEDAŻY UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI” - D1 (od 11 grudnia 2012 r.)

16. (pkt. I.7.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„(...) Pani ... oświadczają, że (...) przedmiotowa umowa wyczerpuje ich wszystkie roszczenia co do nabywanych praw, wynikających z zawartej przez strony, po uzyskaniu przez stronę sprzedającą pozwolenia na użytkowanie w/w budynku – przedwstępnej umowy ustanowienia własności lokalu i sprzedaży.”**
zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 5 in fine „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ UMOWA USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ” - D1 (od 11 grudnia 2012 r.)
- § 5 in fine „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA SPRZEDAŻY” - B2 (od 09 lipca 2012 r.)

17. (pkt. I.8. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) **„Kupujący zobowiązany będzie niezwłocznie powiadomić Sprzedającego o każdej zmianie adresu wskazanego w niniejszej umowie, w tym adresu do korespondencji,**

pod rygorem uznania za skutecznie skierowaną na adres dotychczasowy.”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 16 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY NR.../.../2013” - D1 (od 10 grudnia 2012 do 7 kwietnia 2013 r.)
- § 16 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY NR.../.../2013” - A1 (od 12 lipca 2011 r.)
- § 16 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY NR...../2013” - B2 (od 7 maja 2012 r. do 8 marca 2013 r.)

18. (pkt. I.9. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„Strona Kupująca oświadcza, że treść niniejszej umowy jest dla niej zrozumiała i wyraża na nią zgodę, a jej postanowienia zostały z nią indywidualnie określone.”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 20 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY NR.../.../2013” - D1 (od 10 grudnia 2012 do 7 kwietnia 2013 r.)
- § 20 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY NR.../.../2013” - A1 (od 12 lipca 2011 r.)
- § 20 „PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY NR...../2013” - B2 (od 7 maja 2012 r. do 8 marca 2013r.)

19. (pkt. I.10. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania)
„Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla miejsca siedziby Sprzedającego.”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 13 „UMOWA REZERWACYJNA” - A1 (od 1 lutego 2010 r.)
- § 13 „UMOWA REZERWACYJNA” - B2 (od 7 maja 2012 r. do 8 marca 2013 r.)
- § 12 „UMOWA REZERWACYJNA” - B3 (od 3 października 2011 r.);

II. art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów polegającą na bezprawnej modyfikacji określonej w art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) przesłanki ustawowej dotyczącej prawa nabywcy do odstąpienia od umowy deweloperskiej, poprzez zamieszczenie w stosowanych wzorcach umów deweloperskich postanowienia w brzmieniu:

„Zgodnie z art. 29 Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w następujących przypadkach: jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz załącznikami”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 15 ust. 1 lit. c) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - B3 (od 31 kwietnia 2012 r.)
- § 14 ust. 1 lit. c) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - E1 (od 31 kwietnia 2012 r.)
- § 15 ust. 1 lit. c) „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - D1 (od 31 kwietnia 2012 r. do 10 grudnia 2012 r.)

(pkt. II.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania);

III. art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów

poprzez naruszenie art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) polegające na bezprawnym obciążeniu nabywcy kosztami w przypadku odstąpienia przez niego od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, poprzez zamieszczenie w stosowanych wzorcach umów deweloperskich postanowienia w brzmieniu:

1. (pkt. II.2.1 sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„W przypadkach odstąpienia od niniejszej umowy przez którąkolwiek ze stron, DEVELOPRES Sp. z o.o. zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą na poczet ceny w terminie 3 dni od dnia skutecznego odstąpienia od umowy, z zastrzeżeniem postanowień określonych w pkt 11. Kwota wpłacona na poczet ceny będzie powiększona lub pomniejszona o kwotę kary umownej zastrzeżonej w niniejszej umowie.”***

zawartego w następującym wzorcu umowy:

- § 15 ust. 10 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - B3 (od 31 kwietnia 2012 r.);
2. (pkt. II.2.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) ***„W przypadkach odstąpienia od niniejszej umowy przez którąkolwiek ze stron, DEVELOPRES Sp. z o.o. zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą na poczet ceny w terminie 5 dni od dnia skutecznego odstąpienia od umowy, z zastrzeżeniem postanowień określonych w pkt 11. Kwota wpłacona na poczet ceny będzie powiększona lub pomniejszona o kwotę kary umownej zastrzeżonej w niniejszej umowie.”***

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 14 ust. 10 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - E1 (od 31 kwietnia 2012 r.)
- § 15 ust. 10 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - D1 (od 31 kwietnia 2012 r. do 10 grudnia 2012 r.);

IV. art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów polegającą na bezprawnej modyfikacji określonych w art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) wymogów dotyczących formy oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, poprzez zamieszczenie w stosowanych wzorcach umów postanowienia w brzmieniu:

„W każdym przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Nabywcę oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie praw i roszczeń Nabywcy ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla niniejszej nieruchomości. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy musi zostać złożone w formie aktu notarialnego.”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 15 ust. 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - B3 (od 31 kwietnia 2012 r.)
- § 14 ust. 6 „AKT NOTARIALNY UMOWA DEWELOPERSKA” - E1 (od 31 kwietnia 2012 r.)

(pkt. II.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),

V. art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów poprzez naruszenie art. 483 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) polegające na bezprawnym zastrzeżeniu kary umownej za

niespełnienie przez konsumenta świadczenia pieniężnego w terminie, poprzez zamieszczenie w stosowanych wzorach umów postanowień w brzmieniu:

„W przypadku braku dokonania płatności opłaty rezerwacyjnej w terminie określonym w § 6 Sprzedający uprawniony będzie do odstąpienia od niniejszej umowy. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy wymaga dla swej ważności zachowania formy pisemnej. Odstąpienie od umowy nie zwalnia Kupującego z obowiązku uiszczenia kary umownej w wysokości 5.000,00 zł.”

zawartego w następujących wzorcach umów:

- § 8 ust. 3 „UMOWA REZERWACYJNA” - A1 (od 1 lutego 2010 r.)
- § 8 ust. 3 „UMOWA REZERWACYJNA” - B2 (od 7 maja 2012 r. do 8 marca 2013 r.)
- § 8 ust. 3 „UMOWA REZERWACYJNA” - B3 (od 3 października 2011 r.)
(pkt. III. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),

oraz po przyjęciu przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów złożonego przez Developres Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie zobowiązania do zaniechania stosowania ww. praktyk, **nakłada się na Developres Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie obowiązek wykonania tego zobowiązania poprzez:**

a) niestosowanie wskazanych w sentencji decyzji postanowień w przyszłości;

b) skierowanie, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji, do konsumentów, będących stroną zawartych z Developres Sp. z o.o. z wykorzystaniem wzorców umów, zawierających postanowienia wskazane w sentencji decyzji, i obowiązujących w dniu uprawomocnienia się decyzji, propozycji zawarcia aneksu z uwzględnieniem następujących modyfikacji:

1) postanowienie zawarte w pkt I.5., I.6., I.9., I.10., I.11., I.12., I.13., I.15., I.16., I.17., I.18., I.19. sentencji decyzji zostanie wykreślone z umowy;

2) postanowienie zawarte w pkt:

I.1., I.2., I.4., sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Strony oświadczają, iż ostateczna powierzchnia lokalu mieszkalnego obliczana będzie według normy ISO-PN-ISO 9836:1997, ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu oraz wielkość udziału Nabywcy w nieruchomości wspólnej zostaną ustalone po wybudowaniu budynku, na podstawie inwentaryzacji powykonawczej;

I.3. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „W przypadku wystąpienia różnicy między powierzchnią wskazaną a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy poprzez złożenie stosownego oświadczenia w terminie 14 dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywcę o powierzchni lokalu wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej”;

I.7. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Nabywca może przenieść prawa wynikające z niniejszej umowy na rzecz osoby trzeciej, jednocześnie zobowiązuje się poinformować o tym fakcie Developera w terminie do 14 dni od przeniesienia praw”;

I.8. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „(...) natomiast koszty umowy przyrzeczonej oraz opłaty z nią związane zostaną poniesione przez Nabywcę, z wyjątkiem kosztów wypisów aktu notarialnego”;

I.14. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu tj. wynagrodzenie notariusza za sporządzenie umowy przyrzeczonej i opłata sądowa od wniosku do sądu wieczystoksięgowego zostaną poniesione przez Nabywcę”;

II. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „Zgodnie z art. 29 Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w następujących przypadkach: jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 18 i art. 19 w/w ustawy Prospektu Informacyjnego wraz załącznikami”;

III.1. oraz III. 2. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „W przypadkach odstąpienia od niniejszej umowy przez którąkolwiek ze stron, DEVELOPRES Sp. z o.o. zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą na poczet ceny w terminie 5 dni roboczych od dnia skutecznego odstąpienia od umowy”

IV. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „W każdym przypadku oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożonej w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej”;

V. sentencji decyzji otrzymuje brzmienie: „W przypadku braku dokonania płatności opłaty rezerwacyjnej w terminie określonym w § 6 Sprzedający uprawniony będzie do odstąpienia od niniejszej umowy. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy wymaga dla swej ważności zachowania formy pisemnej;

c) skierowanie, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji, do konsumentów, będących stroną zawartych z Developres Sp. z o.o. z wykorzystaniem wzorców umownych, zawierających postanowienia wskazane w sentencji decyzji, i obowiązujących w dniu uprawomocnienia się decyzji, pisma o następującej treści:

„Niniejszym dostosowując zawarte z Państwem umowy do wymogów i sugestii Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, uprzejmie informujemy, że Spółka uznając zasadność stanowiska Prezesa Urzędu dotyczącego zakwestionowanych zapisów umownych, postanowiła usunąć je z obrotu prawnego stosownego w umowach z konsumentami.

W Państwa przypadku w związku z zawarciem notarialnej umowy wiązać się to będzie z koniecznością zawarcia stosownego aneksu do podpisanej już umowy. Z tego też względu uprzejmie prosimy o kontakt z biurem naszej Firmy w celu umówienia w dogodnym dla Państwa terminie wizyty u notariusza celem podpisania stosownego aneksu. Aneks do umowy wprowadzał będzie korzystne i zgodne z prawem zapisy, które w sposób pełniejszy zapewnią ochronę Państwa interesów jako konsumenta. Z projektem aneksu możecie się Państwo zapoznać w siedzibie naszej Spółki. Wszelkie koszty notarialne pokryw w całości Nasza Spółka.

Dla porządku informujemy, że z umowy usunięte bądź zmodyfikowane zostaną niekorzystne dla Państwa zapisy:

- przewidujące możliwość istnienia odstępców do umówionej powierzchni lokalu, na którą musicie się Państwo zgodzić bez prawa do odstąpienia od umowy,
- przewidujące konieczność uzyskania zgody Spółki na przeniesienia praw z umowy na osoby trzecie,
- mogące ograniczać możliwość dochodzenia roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania postanowień umowy,
- przewidujące domniemanie skuteczności doręczenia korespondencji na adres dotychczasowy w przypadku niepoinformowania Spółki o zmianie adresu,
- przewidujące domniemanie zawarcia umowy w trybie indywidualnych negocjacji,
- które w sposób zbyt ogólny określają kwestie zobowiązane z ponoszeniem kosztów umowy,
- modyfikujące określone w art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o

ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz 1377) przesłanki ustawowej dotyczącej prawa nabywcy do odstąpienia od umowy deweloperskiej,

- *obciążające nabywcę kosztami w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej,*
- *modyfikujące określne w art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz 1377) wymogi dotyczące formy oświadczenia o odstąpieniu od umowy.*

Jednocześnie uprzejmie informujemy, że pomimo istnienia w umowach kwestionowanych zapisów zamiarem naszej Spółki nigdy nie było wykorzystywanie ich w celu pokrzywdzenia naszych klientów. Z tego też względu do czasu podpisania aneksu zakwestionowane zapisy nie będą przez nas wykorzystywane, a ich interpretacja i zastosowanie będzie zgodne z obowiązującymi przepisami prawa. Do dnia zatem zawarcia aneksu do umowy:

- *w przypadku gdy ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego ustalona po wybudowaniu budynku mieszkalnego w oparciu o inwentaryzację powykonawczą będzie mniejsza lub większa do powierzchni określonej w umowie, będzie Pani/Pan uprawniony do odstąpienia od umowy w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia o ostatecznej powierzchni użytkowej lokalu. W przypadku nieskorzystania przez Panią/Pana z prawa odstąpienia do umowy, cena sprzedaży lokalu zostanie skorygowana stosownie do powierzchni wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej wg stawki za metr kwadratowy lokalu. W przypadku gdy po przeliczeniu powstanie po Pani/Pana stronie nadpłata, zostanie ona zwrócona w terminie 7 dni od dnia bezskutecznego terminu do odstąpienia od umowy. W przypadku zaś powstania po Pani/Pana stronie obowiązku zapłaty, będzie Pan/Pani zobowiązana do jej zapłaty w terminie 21 dni do dnia otrzymania pisemnej informacji w tym zakresie.*
- *zbycie praw z zawartej umowy na podmiot trzeci nie wymaga zgody Spółki,*
- *brak poinformowania Spółki o zmianie adresu nie będzie skutkowało automatycznym uznaniem, że przesyłka skierowana na ostatni znany Spółce adres będzie skutecznie doręczona,*
- *ewentualne roszczenia kierowane pod adresem Spółki może Pan dochodzić przed sądami powszechnymi zgodnie w właściwością wynikającą z przepisów ustawy z dnia 17 lipca 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 101),*
- *koszty umowy przenoszącej własność obciążać będą Panią/Pana z wyjątkiem kosztów wypisów aktu notarialnego wydanych dla Spółki,*
- *w przypadku odstąpienia od umowy nie będzie Pani/Pan zobowiązany do zapłaty kary umownej na rzecz Spółki,*
- *dla odstąpienia od umowy deweloperskiej wystarczającą formą będzie zachowanie formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.”*

B. Na podstawie art. 28 ust. 3 w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) w zw. z art. 3 ustawy z dnia 10 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 945) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **nakłada** na Developres Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie **obowiązek** przekazania, w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, informacji o stopniu realizacji zobowiązania nałożonego w punkcie A. sentencji decyzji oraz dowodów potwierdzających jego wykonanie, w tym do przesłania:

1. dowodów potwierdzających wystąpienie do konsumentów, o których mowa w punkcie A.b) powyżej, z propozycją zawarcia aneksu uwzględniającego modyfikacje

- wskazane w punkcie A.b) 1)-2) oraz kopii przykładowego aneksu, w przypadku jego zawarcia;
2. dowodów potwierdzających przekazanie konsumentom, o których mowa w punkcie A.c) powyżej, informacji o treści, jak w punkt A.c) powyżej.

UZASADNIENIE

Dnia 30 grudnia 2013 r. na podstawie art. 49 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm. - dalej „u.o.k.k.”) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej - „Prezes Urzędu”) wszczął przeciwko Developres Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie (dalej - „Spółka”) postępowanie w sprawie stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na:

- stosowaniu we wzorcach umów postanowień umownych wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.) – dalej „Rejestr”, co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 pkt 1 u.o.k.k. (pkt I sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania),

- bezprawnej modyfikacji określonej w art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377- dalej „u.o.p.n.”) przesłanki ustawowej dotyczącej prawa nabywcy do odstąpienia od umowy deweloperskiej, co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. (pkt II.1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania);

- naruszeniu art. 30 ust. 2 u.o.p.n. polegające na bezprawnym obciążeniu nabywcy kosztami w przypadku odstąpienia przez niego od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 u.o.p.n., co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. (pkt II.2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania);

- bezprawnej modyfikacji określonych w art. 31 ust. 1 u.o.p.n. wymogów dotyczących formy oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. (pkt II.3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania);

- bezprawnym zastrzeżeniu kary umownej za niespełnienie przez konsumenta świadczenia pieniężnego w terminie, co mogło naruszać art. 483 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm. – dalej „k.c.”), co mogło stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. (pkt III. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania).

Podstawą wszczęcia przedmiotowego postępowania był materiał dowodowy zgromadzony w trakcie postępowania wyjaśniającego prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod sygnaturą akt DDK-405-35/13/JTB. Przedmiotowe postępowanie miało na celu wstępne ustalenie, czy działania Spółki uzasadniają wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 u.o.k.k. oraz czy miało miejsce naruszenie chronionych prawem interesów konsumentów uzasadniające podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach. Wskazane postępowanie wyjaśniające zostało przeprowadzone w ramach ogólnopolskiego badania działań deweloperów.

Praktyki rynkowe Spółki zostały poddane analizie pod kątem zgodności z przepisami między innymi wyżej wskazanych u.o.k.k., u.o.p.n., k.c., a także ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. Nr 171, poz. 1206).

Postanowienie o wszczęciu postępowania wraz z zawiadomieniem doręczono Spółce dnia 3 stycznia 2014 r.

Pismem z dnia 3 grudnia 2014 r. zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. Nr 267) Prezes Urzędu poinformował Spółkę o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań przed wydaniem decyzji.

Z powyższego uprawnienia Spółka nie skorzystała.

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

Developres Sp. z o.o. jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000252339. Przedmiotem prowadzonej przez nią działalności gospodarczej jest m.in. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

Stosowane przez Spółkę w obrocie konsumenckim wzorce umów stanowią wzorce w rozumieniu art. 384 § 1 k.c.

Spółka w piśmie z dnia 24 stycznia 2014 r. poinformowała o zaprzestaniu stosowania z dniem 22 stycznia 2014 r. postanowień wskazanych w sentencji decyzji, poprzez usunięcie ich z wzorców umów bądź stosowną modyfikację ich treści. Spółka złożyła również zobowiązanie do zaniechania stosowania przedmiotowych postanowień w przyszłości. Dodatkowo w piśmie z dnia 19 maja 2014 r. zobowiązała się do podpisania aneksów umów zawartych z konsumentami z wykorzystaniem wzorców umów zawierających postanowienia wskazane w sentencji decyzji i wystąpiła o wydanie decyzji na podstawie art. 28 u.o.k.k. Pismem z dnia 5 czerwca 2014 r. poinformowała, iż zamierza skierować do konsumentów, z którymi zawarła umowy z wykorzystaniem przedmiotowych wzorców, pismo informujące o konieczności aneksowania tych umów. Ponadto, Spółka przekazała zmodyfikowane wzorce umów oraz projekt pisma, jakie zostanie przez nią skierowane do konsumentów, z którymi zawarła umowy z wykorzystaniem wzorców umów zawierających wskazane postanowienia.

Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy, Prezes UOKiK zważył, co następuje.

Interes publiczny

Prezes Urzędu, zgodnie z art. 1 ust. 1 u.o.k.k., podejmuje działania mające na celu ochronę interesów konsumentów wyłącznie w interesie publicznym, tzn. wtedy, gdy daną praktyką przedsiębiorcy może być dotknięty każdy konsument w analogicznych okolicznościach.¹ Warunkiem koniecznym do uruchomienia instrumentów określonych przepisami u.o.k.k. jest zatem zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorców naruszają jej przepisy i jednocześnie stanowią zagrożenie dla interesu publicznego, bądź też naruszają ten interes.

Niniejsze postępowanie dotyczy podejrzenia stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów będących nabywcami lokali wybudowanych przez Spółkę, jak i tych potencjalnych, którzy chcieliby zawrzeć z nią umowę. Tym samym przedmiotowe

¹ Por. Wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 13 stycznia 2009 r., sygn. akt: XVII Ama 26/08;

praktyki mogłyby dotyczyć nieokreślonego z góry kręgu adresatów, a zatem mogły naruszać zbiorowy interes konsumentów. Uznać wobec tego należy, iż niniejsze postępowanie prowadzone było w interesie publicznym.

Przedsiębiorca

Art. 4 pkt 1 u.o.k.k. pojęcie przedsiębiorcy definiuje jako przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, a także:

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

Art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 672 z późn. zm.) definiuje działalność gospodarczą jako zarobkową działalność wytwórczą, handlową, budowlaną, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i eksploatację zasobów naturalnych, a także działalność zawodową wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły. Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 tej ustawy jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną - wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą.

Spółka jest podmiotem wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000291818. Prowadzona przez nią działalność gospodarcza wykonywana jest w sposób zorganizowany i ciągły, z uwagi na co należy stwierdzić, iż Spółka jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 u.o.k.k.

A. Rozstrzygnięcie w pkt A. sentencji decyzji

Przesłanki wydania decyzji zobowiązującej na podstawie art. 28 uokik

Zgodnie z przepisem art. 28 ust. 1 u.o.k.k. jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1 u.o.k.k., lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania – że przedsiębiorca stosuje praktykę o której mowa w art. 24 u.o.k.k., a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

Praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k. jest godzące w te interesy bezprawne działanie przedsiębiorcy.

Analiza przepisu art. 28 ust. 1 u.o.k.k. pozwala stwierdzić, że Prezes Urzędu może wydać powyższą decyzję w sytuacji łącznego spełnienia dwóch przesłanek:

- uprawdopodobnienia w trakcie postępowania w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, iż przedsiębiorca stosuje niedozwoloną praktykę, o której mowa w art. 24 u.o.k.k., a więc działa bezprawnie,

zobowiązania przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom.

Uprawdopodobnienie bezprawności działania

Pojęcie bezprawności nie jest pojęciem prawnie zdefiniowanym. Należy zatem przyjąć, zgodnie z jego literalnym brzmieniem, że „działanie bezprawne” to zachowanie sprzeczne z nakazem lub zakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, umową międzynarodową mającą bezpośrednie zastosowanie w stosunkach wewnętrznych oraz z zasadami współżycia społecznego. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tj. niezależnym od wystąpienia szkody, czy też zamiaru po stronie przedsiębiorcy dopuszczającego się działań bezprawnych. Bezprawność jest taką cechą działania, która polega na jego sprzeczności z normami prawa lub zasadami współżycia społecznego, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia bezprawności działania wystarczy, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa², np. przepisami u.o.p.n.

Oprócz tak ogólnie określonych przesłanek praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów ustawodawca wymienia przykładowe zachowania przedsiębiorców, które mogą zostać uznane za takie praktyki. Zgodnie z art. 24 ust. 2 pkt 1 u.o.k.k., za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru na podstawie prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (SOKiK). Zgodnie natomiast z przepisem art. 479⁴³ k.p.c. wyrok prawomocny ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do Rejestru.

Ponadto, Sąd Najwyższy uznał, iż praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień wpisanych do Rejestru. Przy czym w uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów (...) obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu 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 godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...)” (por. uchwała SN z dnia 13 lipca 2006 r., sygn. akt III SZP 3/2006).

W związku z powyższym, dla zastosowania art. 28 u.o.k.k. odnośnie działań Spółki polegających na stosowaniu przez nią w obrocie konsumenckim wymienionych w pkt A.I. sentencji decyzji postanowień umownych koniecznym stało się uprawdopodobnienie tożsamości ich treści z treścią postanowień wpisanych do Rejestru.

Analiza wzorców umów przekazanych do Urzędu przez Spółkę wykazała, co następuje.

W Rejestrze pod nr **3800** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „[...] łączna powierzchnia użytkowa tego lokalu po jego wybudowaniu (ostateczna) może się zwiększyć lub zmniejszyć, nie więcej jednak niż o 5 (pięć) procent [...]”.

² por. *Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. Komentarz*, pod red. J. Szwejki, CH Beck, Warszawa 2000, s. 117-118;

Zdaniem SOKiK przedmiotowe postanowienie ma abuzywny charakter, z uwagi na zastrzeżenie przez dewelopera możliwości dokonania zmiany przedmiotu umowy (wyrok z dnia 14 maja 2012 r., sygn. XVII AmC 3791/10). W momencie zawierania umowy konsument nie ma pewności co do ostatecznej powierzchni lokalu jaki otrzyma. Konsument powinien mieć prawo odstąpienia od umowy w takim przypadku. Ponadto zmiana przedmiotowego parametru będzie miała również wpływ na cenę lokalu. W przypadku, gdy przedsiębiorca zastrzega możliwość podwyższenia ceny po zawarciu umowy, konsument również powinien mieć zagwarantowane prawo odstąpienia od umowy (por. art. 385³ pkt 20 k.c.). Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A. I.1.-2. sentencji decyzji** (pkt I. 1. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 3800, umożliwiają dokonywanie zmian przedmiotu umowy (powierzchnia lokalu) bez zagwarantowania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy.

W Rejestrze pod nr **3665** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Stronie zobowiązanej do kupna przysługuje prawo do odstąpienia od zakupu danego lokalu mieszkalnego w terminie do 3 dni po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego w przypadku, gdyby powierzchnia przedmiotowego lokalu mieszkalnego różniła się od powierzchni zakładanej w projekcie o więcej niż +/- 5%” oraz pod nr **1478** w brzmieniu: „Strony postanawiają że zmiany w 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.”.

Przedmiotowe postanowienia zostały uznane przez SOKiK za abuzywne z uwagi na brak możliwości swobodnego odstąpienia przez konsumenta od umowy w każdym przypadku wzrostu ceny przedmiotu umowy (wyrok z dnia 27 grudnia 2011 r., sygn. XVII AmC 77/11 oraz z dnia 20 maja 2008 r., sygn. XVII AmC 107/07). Konsument może odstąpić od umowy dopiero, gdy różnica w powierzchni lokalu (a w efekcie różnica w cenie) przekroczy wskazany we wzorcu próg procentowy. Postanowienie stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.3. sentencji decyzji** (pkt I. 2. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak wpisane do Rejestru pod nr 3665 i 1478, umożliwia Spółce zwiększenie ceny po zawarciu umowy bez jednoczesnego zagwarantowania konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy w każdym przypadku wzrostu ceny.

W Rejestrze pod nr **2163** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Strony uzgadniają, iż różnica wynosząca $\pm 3\%$ (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”.

SOKiK uznał przedmiotową klauzulę za abuzywną z uwagi na to, że dopuszczając zmianę w powierzchni lokalu zastrzega jednocześnie, iż nie wiąże się to ze zmianą ceny (wyrok z dnia 16 września 2009 r., sygn. XVII AmC 350/09). Skutkiem zmiany powierzchni lokalu powinna być stosowna korekta ceny. Jednocześnie w przypadku, gdy nastąpiłby wzrost ceny z uwagi na zwiększenie powierzchni, konsument powinien mieć prawo odstąpienia od umowy. Postanowienie stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.4. sentencji decyzji** (pkt I. 3. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 2163, dopuszcza zmianę powierzchni lokalu przy jednoczesnym zastrzeżeniu, że nie wpływa to na cenę lokalu.

W Rejestrze pod nr **1252** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Ponadto stawiający oświadcza, że wyżej określony termin może ulec przesunięciu z przyczyn niezależnych od strony zobowiązanej do sprzedaży a mogących wynikać m. in. z decyzji organów administracji rządowej, jak i samorządowej, nie sprzyjających warunków atmosferycznych i itp. - na co strona zobowiązana do kupna wyraża zgodę” oraz **1541** w brzmieniu: „Sprzedający zobowiązuje się zakończyć budowę do 31.12.2007 r. Termin ten może ulec zmianie tylko wskutek okoliczności zewnętrznych, na które Sprzedający nie miał wpływu”.

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienia za abuzywne, z uwagi na fakt, iż wyłączają lub ograniczają one bezpodstawnie odpowiedzialność przedsiębiorcy za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (wyrok z dnia 30 kwietnia 2007 r., sygn. XVII AmC 66/06 oraz z dnia 12 listopada 2007 r., sygn. XVII AmC 108/07). Postanowienia te zawierają niedookreślone zwroty np. „okoliczności zewnętrzne” oraz otwarty katalog tych okoliczności, co umożliwia dokonywanie przedsiębiorcy wiążącej interpretacji ich treści (konsument nie ma prawa wglądu do dokumentacji dotyczącej inwestycji ani prawa dokonania inspekcji, nie jest zatem w stanie określić, co było przyczyną opóźnienia). Deweloper odpowiada za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, chyba że jest ono następstwem okoliczności, za które on jako profesjonalista nie ponosi odpowiedzialności. Postanowienie stosowane przez Spółkę treści wskazanej w **pkt A.I.5. sentencji decyzji** (pkt I. 4. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzule wpisane do Rejestru pod nr 1252 i 1541, ogranicza odpowiedzialność Spółki z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. jednocześnie zawiera niedookreślone zwroty („przyczyny niezależne”) oraz otwarty katalog przesłanek, co umożliwia Spółce dokonywanie interpretacji jego treści.

W Rejestrze pod nr **4080** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Przeniesienie przez jedną ze stron praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią wymaga zgody drugiej strony wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności”.

W opinii SOKiK przedmiotowe postanowienie ma charakter abuzywny, gdyż uzależnia dokonanie przez konsumenta przelewu praw i obowiązków wynikających z umowy od zgody dewelopera (wyrok z dnia 20 lipca 2012 r., sygn. XVII AmC 1002/12). Umieszczenie tego rodzaju regulacji we wzorcu umowy jednostronnie przygotowanym przez przedsiębiorcę stanowi przejaw wykorzystania przez niego przewagi kontraktowej. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.6.-7. sentencji decyzji** (pkt I. 5. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 4080, uzależniają przeniesienie przez konsumenta praw i obowiązków wynikających z umowy od jej zgody.

W Rejestrze pod nr **3365** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „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.)”.

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienie za niedozwolone z uwagi na jego ogólny charakter, czego skutkiem może być obciążenie konsumenta kosztami wypisów aktów notarialnych dla dewelopera (wyrok z dnia 20 października 2011 r., sygn. XVII AmC 1333/10). Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.8.-14. sentencji decyzji** (pkt I. 6. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 3365, z uwagi na ich ogólny charakter umożliwiają przerzucenie na konsumenta kosztów wypisów aktu notarialnego dla Spółki.

W Rejestrze pod nr **2191** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Strony oświadczają, że w związku z dokonany rozliczeniem znoszą między sobą wszelkie roszczenia wynikające z wykonania umowy na wybudowanie i sprzedaż lokalu mieszkalnego oraz garażu wielostanowiskowego poza wynikającymi bezpośrednio z niniejszego aktu, z tytułu należności czynszowych, w szczególności kosztów eksploatacji i kosztów związanych z zarządzaniem i utrzymaniem urządzeń wspólnych nieruchomości, poza roszczeniami z tytułu rękojmi oraz wynikającymi z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.”

Zdaniem SOKiK (wyrok z dnia 3 września 2010 r., sygn. XVII AmC 944/09) przedmiotowe postanowienie ma abuzywny charakter, z uwagi na to, że wyłącza możliwość poniesienia odpowiedzialności za niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania przez przedsiębiorcę i uniemożliwia konsumentowi ewentualne dochodzenie roszczeń przysługujących mu na podstawie art. 471 k.c. Postanowienia stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.15.-16. sentencji decyzji** (pkt I. 7. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do rejestru pod nr 2191, zawierają przedmiotowe ograniczenie odpowiedzialności Spółki.

W Rejestrze pod nr **1482** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Oświadczenia i zawiadomienia Activ Investment przesłane Kupującemu na podany adres do korespondencji uważa się za skutecznie doręczone. Kupujący zobowiązany jest w trakcie trwania niniejszej Umowy do natychmiastowego zawiadomienia Activ Investment o każdej zmianie adresu swego miejsca zamieszkania, pod rygorem uznania za skutecznie doręczone oświadczeń i zawiadomień Activ Investment przesłanych Kupującemu na adres wskazany w niniejszej umowie.”

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienie za abuzywne z uwagi na fakt, iż przesądza o skuteczności doręczenia pism w przypadku niepoinformowania przez konsumenta przedsiębiorcy o zmianie adresu (wyrok z dnia 20 maja 2008 r., sygn. XVII AmC 107/07). Postanowienie to przyznaje kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. Stosownie bowiem do treści art. 61 § 1 k.c. – oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W razie wątpliwości czy oświadczenie zostało złożone prawidłowo, a jego treść wywołuje przewidziane skutki prawne, podmiotem właściwym do rozstrzygnięcia jest sąd powszechny, a nie przedsiębiorca, który – korzystając z przewagi kontraktowej – narzuca swoim kontrahentom treść wzorca. Postanowienie stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.17. sentencji decyzji** (pkt I. 8. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 1482, przesądza o skuteczności doręczenia pism.

W Rejestrze pod nr **2409** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Umowę sporządzono i podpisano, po zapoznaniu się z jej treścią i indywidualnym uzgodnieniu jej postanowień z Kupującym w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron. Integralną część Umowy stanowi załącznik nr 1 i 2”.

SOKiK uznał przedmiotowe postanowienie za abuzywne z uwagi na fakt, iż stosowanie przez przedsiębiorców we wzorcach umów tego rodzaju postanowień ma na celu wywołanie u konsumenta mylnego wyobrażenia co do możliwości kontroli sądowej zawartej umowy (wyrok z dnia 3 marca 2010 r., sygn. XVII AmC 874/09). Postanowienie stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.18. sentencji decyzji** (pkt I. 9. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do Rejestru pod nr 2409, sugeruje, iż umowa została zawarta w trybie indywidualnych negocjacji, podczas gdy zawarte jest ono we wzorcach umów.

W Rejestrze pod nr **922** zostało wpisane postanowienie umowne w brzmieniu: „Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu”.

W opinii SOKiK (wyrok z dnia 17 sierpnia 2006 r., sygn. XVII AmC 100/05) przedmiotowe postanowienie ma abuzywny charakter z uwagi na to, że narzuca rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy. Sądem właściwym do rozpoznania sporów jest sąd ogólnej właściwości pozwanego (art. 27 k.p.c.) lub sąd miejsca wykonania umowy (art. 34 k.p.c.). Postanowienie stosowane przez Spółkę o treści wskazanej w **pkt A.I.19. sentencji decyzji** (pkt I. 10. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), analogicznie jak klauzula wpisana do rejestru pod nr 922, narzuca właściwość sądu.

Z uwagi na powyższe należy uznać, iż postanowienia umowne zakwestionowane przez Prezesa Urzędu w pkt A.I. sentencji decyzji mieszczą się w „hipotezach” ww. klauzul wpisanych do Rejestru.

Dla uprawdopodobnienia przez Prezesa Urzędu naruszenia przez przedsiębiorcę art. 24 u.o.k.k. konieczne jest także uprawdopodobnienie, że w wyniku działań przedsiębiorcy naruszony został zbiorowy interes konsumentów.

W odniesieniu do powyżej opisanych działań Spółki należy wskazać, iż dotyczą one zbiorowego interesu konsumentów, gdyż skierowane są do nieokreślonego kręgu konsumentów, których nie sposób jednoznacznie zidentyfikować. Konsument, który dokonał wyboru lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego oferowanego przez Spółkę, mógł stać się adresatem zakwestionowanych w niniejszym postępowaniu postanowień umownych. W związku z powyższym za uprawdopodobnione należy uznać, iż kwestionowane przez Prezesa Urzędu działanie przedsiębiorcy narusza zbiorowe interesy konsumentów.

Mając powyższe na względzie, za uprawdopodobnione należy uznać, iż posługiwanie się przez Spółkę ww. postanowieniami umownymi, których treść jest tożsama z treścią postanowień wpisanych do Rejestru wypełnia znamiona praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 u.o.k.k.

Analiza przekazanych przez Spółkę wzorców umów wykazała również, iż uprawdopodobnione zostało, że zawierają one postanowienia sprzeczne z obowiązującymi przepisami.

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt A.II. sentencji decyzji** (pkt II.1 sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 29 ust. 1 pkt 3 u.o.p.n., zgodnie z którym nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej jeżeli deweloper nie doręczył mu zgodnie z art. 18 i art. 19 tej ustawy prospektu informacyjnego. Umieszczenie przez Spółkę we wzorcach umów stosowanych w obrocie konsumenckim ogólnego sformułowania „jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz załącznikami” wyłącza pozostałe przypadki niedoręczenia przez nią tego dokumentu albo informacji o wprowadzonych w nim zmianach w sposób szczegółowo określony w art. 18 i 19 u.o.p.n. Zgodnie z art. 18 ust. 2 u.o.p.n. doręczenie prospektu następuje nieodpłatnie, na trwałym nośniku informacji. W przypadku, gdy doręczenie prospektu informacyjnego wraz załącznikami nastąpiło wyłącznie na trwałym nośniku informacji innym niż papier (np. płyta CD), deweloper ma obowiązek, na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej, udostępnić ten dokument w postaci papierowej w lokalu przedsiębiorstwa (art. 18 ust. 3 u.o.p.n.).

W przypadku zmiany informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub w którymś z jego załączników, zgodnie z art. 19 u.o.p.n., deweloper ma obowiązek doręczenia nabywcy:

- 1) aneksu do prospektu informacyjnego lub zmiany załącznika, w którym określone są aktualne informacje, albo
- 2) nowego prospektu informacyjnego lub nowego załącznika, w którym zmiana wskazana jest w sposób umożliwiający jej zidentyfikowanie, w szczególności poprzez zamieszczenie stosownych przypisów.

Doręczenie zmian prospektu informacyjnego lub jego załączników w jednej z ww. form, ma nastąpić w sposób, w jaki został po raz pierwszy doręczony prospekt informacyjny wraz załącznikami (np. jeżeli była to forma papierowa, to zmiany powinny również przyjąć taką formę). Zmiana formy doręczenia jest możliwa tylko za wyraźną uprzednią zgodą osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej (art. 19 ust. 2 u.o.p.n.).

Kolejną istotną kwestią związaną z doręczaniem zmian w prospekcie informacyjnym albo jego załącznikach, jest termin w jakim te informacje mają zostać przekazane przez dewelopera. Zgodnie z art. 19 ust. 3 u.o.p.n. informacje o zmianach deweloper powinien doręczyć w czasie umożliwiającym zapoznanie się z ich treścią przed zawarciem umowy deweloperskiej.

Przedmiotowe działanie Spółki zawęża jej odpowiedzialność w zakresie prawidłowego wykonania przez nią obowiązków przedkontraktowych dotyczących doręczenia prospektu informacyjnego, a w efekcie ogranicza możliwość skorzystania przez nabywcę z ustawowego prawa odstąpienia od umowy na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 u.o.p.n. W związku z tym uprawdopodobniono, że przedmiotowe działanie Spółki narusza art. 29 ust. 1 pkt 3 u.o.p.n., a tym samym stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 u.o.k.k..

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt A.III. sentencji decyzji** (pkt II.2 sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 30 ust. 2 u.o.p.n., zgodnie z którym w przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 29 u.o.p.n., umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. Potrącanie w takiej sytuacji przez dewelopera kwot ze zwracanych nabywcom środków pieniężnych pozostaje w sprzeczności z art. 30 ust. 2 u.o.p.n. W takim bowiem przypadku umowa deweloperska uważana jest za niezawartą, a strony powinny zwrócić sobie to, co świadczyły. Odstąpienie przez nabywcę od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 u.o.p.n. usuwa podstawę żądania przez dewelopera jakichkolwiek kwot, np. tytułem odsetek za opóźnione wpłaty, kar umownych (jak w niniejszym przypadku), zadatku itp. (skutek *ex tunc*). W niniejszym przypadku konsument odstępujący na podstawie art. 29 u.o.p.n. od zawartej ze Spółką umowy deweloperskiej został obciążony karą umowną z tego tytułu. W związku z tym uprawdopodobniono, że przedmiotowe działanie Spółki narusza art. 30 ust. 2 u.o.p.n., a tym samym stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt A.IV. sentencji decyzji** (pkt II.3 sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania), bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 31 ust. 1 u.o.p.n. Zgodnie z tym przepisem oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej powinno dla swojej skuteczności zostać złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi i zawierać zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w przypadku, gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej. Przedmiotowe oświadczenie nabywcy może zostać również złożone w formie aktu notarialnego, aczkolwiek będzie to już

forma wykraczająca ponad minimalną miarę określoną przepisami u.o.p.n. Brak zatem podstaw do tego, aby z góry przesądzać, że jedyną dopuszczalną formą będzie akt notarialny. W związku z tym uprawdopodobniono, że przedmiotowe działanie Spółki narusza art. 30 ust. 1 u.o.p.n., a tym samym stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

W przypadku praktyki zarzucanej Spółce w **pkt A.V. sentencji decyzji** (pkt III. sentencji postanowienia o wszczęciu niniejszego postępowania) bezprawność działań Spółki polega na naruszeniu art. 483 § 1 k.c. We wskazanym w pkt A.V. sentencji decyzji postanowieniu wzorców umów Spółka zastrzega karę umowną za niespełnienie przez konsumenta świadczenia pieniężnego w terminie. Działanie takie jest bezprawne w świetle przepisu zawartego w art. 483 § 1 k.c., zgodnie z którym możliwość zastrzeżenia naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez zapłatę określonej sumy (kara umowna) jest przewidziana dla świadczeń niepieniężnych. W przypadku umów zawieranych z deweloperem zapłata ceny (w niniejszej sprawie opłaty rezerwacyjnej) ma charakter świadczenia pieniężnego, do którego zastosowanie znajdzie art. 481 § 1 k.c. Zgodnie z powołanym przepisem, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W związku z tym uprawdopodobniono, że przedmiotowe działanie Spółki narusza art. 483 § 1 k.c., a tym samym stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

W odniesieniu do powyżej opisanych działań Spółki (pkt A.II. – V. sentencji decyzji) należy wskazać, iż one również dotyczą zbiorowego interesu konsumentów, gdyż skierowane są do nieokreślonego kręgu konsumentów, których nie sposób jednoznacznie zidentyfikować. Konsument, który dokonał wyboru lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinne oferowanego przez Spółkę, mógł stać się adresatem zakwestionowanych w niniejszym przypadku praktyk Spółki. W związku z powyższym za uprawdopodobnione należy uznać, iż kwestionowane przez Prezesa Urzędu działanie przedsiębiorcy narusza zbiorowe interesy konsumentów.

Mając powyższe na względzie, za uprawdopodobnione należy uznać, iż posługiwanie się przez Spółkę postanowieniami sprzecznymi z obowiązującymi przepisami wypełnia znamiona praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 2 u.o.k.k.

Stosownie do przepisu art. 28 u.o.k.k., jeżeli przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie przepisu art. 24 u.o.k.k., zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia ww. naruszeniom, Prezes Urzędu może w drodze decyzji zobowiązać przedsiębiorcę do wykonania tych zobowiązań.

Spółka w piśmie z dnia 24 stycznia 2014 r. złożyła zobowiązanie do zaniechania stosowania zakwestionowanych postanowień w przyszłości. Dodatkowo w piśmie z dnia 19 maja 2014 r. zobowiązała się do podpisania aneksów umów zawartych z konsumentami z wykorzystaniem wzorców umów zawierających postanowienia wskazane w sentencji decyzji i wystąpiła o wydanie decyzji na podstawie art. 28 u.o.k.k. Pismem z dnia 5 czerwca 2014 r. poinformowała, iż zamierza skierować do konsumentów, z którymi zawarła umowy z wykorzystaniem przedmiotowych wzorców, pismo informujące o konieczności aneksowania tych umów. Ponadto, Spółka przekazała zmodyfikowane wzorce umów oraz projekt pisma, jakie zostanie przez nią skierowane do konsumentów.

Spółka zaprzestała stosowania wzorców umów zawierających postanowienia wskazane w

sentencji decyzji z dniem 22 stycznia 2014 r. Jednocześnie Spółka zobowiązała się do usunięcia skutków zarzucanych jej praktyk.

Należy zatem uznać, że przyjęte przez Spółkę w ww. zakresie rozwiązania są równoznaczne z podjęciem działań zmierzających do zapobieżenia uprawdopodobnionym w toku niniejszego postępowania naruszeniom art. 24 u.o.k.k. Z uwagi na powyższe, istnieje możliwość skorzystania z instrumentu prawnego przewidzianego art. 28 ust. 1 u.o.k.k. Jako że Spółka przejawiała inicjatywę mającą na celu eliminację działań powodujących naruszenie prawa, celowa i uzasadniona jest akceptacja przedmiotowej propozycji Spółki.

Stosownie do przepisu art. 28 ust. 2 u.o.k.k. „w decyzji (...) Prezes Urzędu może określić termin wykonania zobowiązań”. Mając powyższe na uwadze, Prezes Urzędu zobowiązał Spółkę do wykonania złożonego przez nią zobowiązania w terminach określonych w pkt A. sentencji niniejszej decyzji.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w punkcie A. sentencji decyzji.

B. Rozstrzygnięcie w pkt B. sentencji decyzji.

Stosownie do art. 28 ust. 3 u.o.k.k. „w decyzji (...) Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań”.

Zgodnie z powołanym przepisem Spółka została zobowiązana do przekazania w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji informacji o stopniu realizacji zobowiązania nałożonego w punkcie A. sentencji decyzji oraz dowodów potwierdzających jego wykonanie.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w punkcie B. sentencji decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 uokik w związku z art. 479²⁸ § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 1296 ze zm.) w zw. z art. 3 ustawy z dnia 10 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 2014 r., poz. 945), od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie miesiąca od daty jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Z up. Prezesa Urzędu
Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Zastępca Dyrektora Departamentu
Ochrony Interesów Konsumentów
Łukasz Wroński

Otrzymuje: Developres Sp. z o.o., ul. Architektów 1/45, 35-082 Rzeszów