



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
w Warszawie**

RWA-61-24/13/ZT

Warszawa, dn. 30 grudnia 2014 r.

DECYZJA Nr RWA-28/2014

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.), stosownie do treści art. 33 ust. 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, w toku którego zostało uprawdopodobnione, iż Bouygues Immobilier Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie stosuje praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ww. ustawy, polegające na stosowaniu we wzorcach umownych wykorzystywanych do zawierania z konsumentami umów w związku z realizacją przedsięwzięć deweloperskich postanowień o treści:

- 1) *„Nabywca zobowiązuje się wobec Dewelopera do: 3) podpisania umowy o zarządzanie Nieruchomością Drogową, stosownie do której zarząd tą Nieruchomością będzie powierzony Deweloperowi lub osobie przez niego wskazanej, najpóźniej w dniu odbioru Nieruchomości Drogowej”;*
- 2) *„Nabywca zobowiązuje się wobec Dewelopera do: 5) zawarcia w terminie i miejscu wskazanym przez Dewelopera Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, na mocy której Nabywca nabędzie Lokal na warunkach określonych w Umowie Deweloperskiej”;*
- 3) *„Nabywca wyraża zgodę na nieodpłatne i na czas nieokreślony zamieszczenie na elewacji budynku (część A i B) zrealizowanego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego w miejscu wybranym przez Dewelopera logo Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o., poprzez ustanowienie nieodpłatnego i na czas nieokreślony prawa użytkowania na Nieruchomości. Nabywca zobowiązuje się powtórzyć powyższą zgodę w Umowie Przeniesienia Własności Lokalu”;*
- 4) *„Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Deweloper zastrzega sobie prawo do zastosowania innych materiałów lub rozwiązań technicznych niż materiały i rozwiązania wynikające z postanowień tego aktu, pod warunkiem, że zmiany te będą zgodne z określonymi w tym akcie standardami jakościowymi Budynku, Lokalu. Deweloper zastrzega sobie prawo do zmian konstrukcji i parametrów technicznych Budynku i Lokalu, jeżeli zmiany te będą wymagane obowiązującymi przepisami prawa lub obowiązek ich zastosowania będzie wynikać z ostatecznych decyzji organów administracyjnych lub będą wynikać z parametrów technicznych zawartych w projektach wykonawczych, na co Nabywca wyraża zgodę”;*

- 5) „Nabywca oświadcza, że w przypadku, gdy dla którejkolwiek części Nieruchomości będą uzyskiwane jakiegokolwiek decyzje administracyjne czy uzgodnienia, Nabywca nie będzie podejmował działań hamujących lub utrudniających prowadzony proces inwestycyjny”,

które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 101, ze zm.), co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,

oraz **po zaniechaniu przez Bouygues Immobilier Polska Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w toku postępowania stosowania opisanej praktyki i złożeniu zobowiązania do usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów** poprzez złożenie wszystkim konsumentom, z którymi Bouygues Immobilier Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zawarła umowy deweloperskie, które nie zostały jeszcze wykonane, propozycji zmiany tych umów w sposób, który wyeliminuje z nich klauzule przytoczone w niniejszym punkcie sentencji decyzji,

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na Bouygues Immobilier Polska Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie obowiązek wykonania tego zobowiązania w terminie 2 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.), stosownie do treści art. 33 ust. 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, w toku którego zostało uprawdopodobnione, iż Bouygues Immobilier Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie stosuje praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ww. ustawy, polegającą na stosowaniu w umowach zawieranych z konsumentami w związku z realizacją przedsięwzięć deweloperskich postanowień o treści:

- 1) „W Budynku znajdować się będzie lokal mieszkalny oznaczony numerem roboczym ... o powierzchni użytkowej ... m² (...) (powierzchnia minimalna) do ... m² (...) (powierzchnia maksymalna), przy czym powierzchnia średnia wynosi ... m² (...), składający się z ... o średniej powierzchni użytkowej ... m², ... o średniej powierzchni użytkowej ... m² usytuowany na kondygnacji ... Budynku (zwany dalej jako: „Lokal”) (...)” – co może naruszać art. 22 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377);
- 2) „Nabywca utraci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne, jeżeli nie zawiadomi Dewelopera o wadzie w ciągu jednego miesiąca od dnia jej wykrycia, za pośrednictwem listu poleconego za potwierdzeniem odbioru” – co może naruszać art. 563 § 3 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r., poz. 121, ze zm.),

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,

oraz **po złożeniu przez Bouygues Immobilier Polska Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w toku postępowania zobowiązania**

do zaniechania naruszania zbiorowych interesów konsumentów poprzez zaprzestanie stosowania w nowo zawieranych z konsumentami umowach deweloperskich klauzul przytoczonych w niniejszym punkcie sentencji decyzji oraz złożenie wszystkim konsumentom, z którymi Bouygues Immobilier Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zawarła umowy deweloperskie, które nie zostały jeszcze wykonane, propozycji zmiany tych umów w sposób, który wyeliminuje z nich klauzule przytoczone w niniejszym punkcie sentencji decyzji,

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na Bouygues Immobilier Polska Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie obowiązek wykonania tego zobowiązania w terminie 2 miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji.

III. 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.) i stosownie do treści art. 33 ust. 6 tej ustawy

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na Bouygues Immobilier Polska Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie obowiązek złożenia Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji – pisemnego sprawozdania z realizacji zobowiązań nałożonych w punktach I. i II. sentencji decyzji, obejmującego dokumenty potwierdzające wykonanie tych zobowiązań w postaci:

- 1) wzoru pism kierowanych do konsumentów, których obowiązują niewykonane jeszcze umowy deweloperskie zawierające klauzule określone w punktach I. i II. sentencji decyzji, z propozycją podpisania aneksów do tych umów eliminujących z nich klauzule określone w punktach I. i II. sentencji decyzji;
- 2) wzoru przykładowego aneksu do umowy deweloperskiej eliminującego z niej klauzule określone w punktach I. i II. sentencji decyzji;
- 3) 10 przykładowych dowodów nadania do konsumentów, których obowiązują niewykonane jeszcze umowy deweloperskie zawierające klauzule określone w punktach I. i II. sentencji decyzji, pism z propozycją podpisania aneksów do tych umów eliminujących z nich klauzule określone w punktach I. i II. sentencji decyzji wraz z tymi aneksami;
- 4) 10 przykładowych umów deweloperskich zawartych z konsumentami w oparciu o wzorce umowne niezawierające klauzul określonych w punkcie II. sentencji decyzji.

UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Warszawie (dalej: Prezes Urzędu, Prezes UOKiK), wszczął z urzędu postępowanie wyjaśniające mające na celu:

- I. ustalenie, czy we wzorcach umów przedstawianych konsumentom przez spółkę Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie znajdują się zapisy mogące naruszać przepisy ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji

i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm., dalej ustawa okik), co uzasadniałoby wszczęcie postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów;

- II. ustalenie czy we wzorcach umów przedstawianych konsumentom przez spółkę Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie znajdują się zapisy mogące naruszać chronione prawem interesy konsumentów, co uzasadniałoby podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach – ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm., dalej: k.c.) oraz w ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 ze zm., dalej: k.p.c.);
- III. wstępne ustalenie, czy działania podejmowane przez Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy prowadzeniu przedsięwzięć deweloperskich przeznaczonych do obrotu konsumenckiego oraz przy zawieraniu umów z konsumentami nie naruszają chronionych prawem interesów konsumentów, w tym w szczególności, czy nie naruszają obowiązków określonych w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377, dalej: ustawa o ochronie praw nabywcy), co uzasadniałoby wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

W toku prowadzonego postępowania wyjaśniającego Prezes Urzędu ustalił, że Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: BIP, Spółka) prowadzi kilka przedsięwzięć deweloperskich na terenie Warszawy, m.in. przy ul. Jana Kazimierza, ul. Szeligowskiej, ul. Bogusławskiego, ul. Bohaterów Września, a także w Józefosławiu (gmina Piaseczno). W ramach procesu sprzedaży Spółka zawiera z konsumentami m.in. umowy deweloperskie dotyczące lokali mieszkalnych, umowy deweloperskie dotyczące budynków oraz umowy przedwstępne sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu. Prezes UOKiK wystąpił do BIP o przekazanie m.in. wszystkich wzorców umów w rozumieniu art. 384 § 1 k.c. wykorzystywanych przez Spółkę przy zawieraniu umów z konsumentami wraz ze wskazaniem dokładnych dat obowiązywania poszczególnych wzorców umów. W odpowiedzi na wezwanie Prezesa Urzędu Spółka przedstawiła m.in. następujące wzorce umów:

- „Umowa deweloperska” (lokal): Patio Avenir B
- „Umowa deweloperska” (lokal): Patio Avenir A – 10/12/2012
- „Umowa deweloperska” (lokal): La Cascade – 27/02/2013
- „Umowa deweloperska” (lokal): La Tour – 02/04/2013
- „Umowa deweloperska” (lokal): Carre Arte C1 – 01/10/2012
- „Umowa deweloperska” (lokal): Carre Arte C3 – 01/10/2012
- „Umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego” (garaż): Patio Avenir B
- „Umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (garaż): Patio Avenir A – 10/12/2012
- „Umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (garaż): La Cascade – 27/02/2013

- „Umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (garaż): La Tour – 02/04/2013
- „Umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (garaż): Carre Arte C1 – 01/10/2012
- „Umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (garaż): Carre Arte C2 – 02/04/2013
- „Umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego” (garaż): Carre Arte C3 – 01/10/2012
- „Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego” (lokal + garaż + wykończenie): Patio Avenir B - 15/03/2013
- „Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (lokal + garaż + wykończenie): Patio Avenir A – 12/01/2013
- „Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego” (lokal + garaż + wykończenie): La Cascade – 27/02/2013
- „Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (lokal + garaż + wykończenie): La Tour – 02/04/2013
- „Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (lokal + garaż + wykończenie): Carre Arte C1 – 12/01/2013
- „Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego” (lokal + garaż + wykończenie): Carre Arte C3 – 12/01/2013
- „Umowa deweloperska” (lokal + wykończenie): Patio Avenir B – 15/03/2013
- „Umowa deweloperska” (lokal + wykończenie): Patio Avenir A – 12/01/2013
- „Umowa deweloperska” (lokal + wykończenie): La Cascade – 27/02/2013
- „Umowa deweloperska” (lokal + wykończenie): La Tour – 02/04/2013
- „Umowa deweloperska” (lokal + wykończenie): Carre Arte C1 – 12/01/2013
- „Umowa deweloperska” (lokal + wykończenie): Carre Arte C3 – 12/01/2013
- „Umowa deweloperska oraz umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego” (lokal + garaż): Patio Avenir B
- „Umowa deweloperska oraz umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego” (lokal + garaż): Patio Avenir A – 10/12/2012
- „Umowa deweloperska oraz umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego” (lokal + garaż): La Cascade – 27/02/2013
- „Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży oraz sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (lokal + garaż): La Tour – 02/04/2013
- „Umowa deweloperska oraz umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (lokal + garaż): Carre Arte C1 – 01/10/2012
- „Umowa deweloperska oraz umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego” (lokal + garaż): Carre Arte C3 – 01/10/2012

- „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (lokal + droga + garaż): Carre Arte C2 – 02/04/2013
- „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (lokal + droga + garaż + wykończenie): Carre Arte C2 – 02/04/2013
- „Umowa deweloperska” (lokal + droga): Carre Arte C2 – 02/04/2013
- „Umowa deweloperska” (lokal + droga + wykończenie): Carre Arte C2 – 02/04/2013
- „Umowa deweloperska” – budynek z wykończeniem: Villa Contenta III – 10/01/2013
- „Umowa deweloperska” – budynek bez wykończenia: Villa Contenta III – 05/11/2012.

Dokonana przez Prezesa Urzędu analiza ww. wzorców wykazała, że mogą one zawierać w swojej treści niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c., uznane prawomocnym wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Sąd, SOKiK) za niedozwolone i wpisane do prowadzonego przez Prezesa UOKiK rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. (dalej: rejestr niedozwolonych klauzul umownych), a także postanowienia, które mogą naruszać przepisy ustawy o ochronie praw nabywcy oraz k.c.

Mając na uwadze powyższe ustalenia, Prezes Urzędu postanowieniem z dnia 29 listopada 2013 r. wszczął postępowanie w związku z podejrzeniem stosowania przez BIP praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy okik, polegających na:

- I. stosowaniu we wzorcach umownych wykorzystywanych do zawierania z konsumentami umów w związku z realizacją przedsięwzięć deweloperskich postanowień, które zostały wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych o treści:
 1. „Nabywca zobowiązuje się wobec Dewelopera do: 3) podpisania umowy o zarządzanie Nieruchomością Drogową, stosownie do której zarząd tą Nieruchomością będzie powierzony Deweloperowi lub osobie przez niego wskazanej, najpóźniej w dniu odbioru Nieruchomości Drogowej”;
 2. „Nabywca zobowiązuje się wobec Dewelopera do: 5) zawarcia w terminie i miejscu wskazanym przez Dewelopera Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, na mocy której Nabywca nabędzie Lokal na warunkach określonych w Umowie Deweloperskiej”;
 3. „Nabywca wyraża zgodę na nieodpłatne i na czas nieokreślony zamieszczenie na elewacji budynku (część A i B) zrealizowanego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego w miejscu wybranym przez Dewelopera logo Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o., poprzez ustanowienie nieodpłatnego i na czas nieokreślony prawa użytkowania na Nieruchomości. Nabywca zobowiązuje się powtórzyć powyższą zgodę w Umowie Przeniesienia Własności Lokalu”;
 4. „Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Deweloper zastrzega sobie prawo do zastosowania innych materiałów lub rozwiązań technicznych niż materiały i rozwiązania wynikające z postanowień tego aktu, pod warunkiem, że zmiany te będą zgodne z określonymi w tym akcie standardami jakościowymi Budynku, Lokalu. Deweloper zastrzega sobie prawo do zmian konstrukcji i parametrów technicznych Budynku i Lokalu, jeżeli zmiany te będą wymagane obowiązującymi przepisami prawa lub obowiązek ich zastosowania będzie wynikać z ostatecznych decyzji organów

administracyjnych lub będą wynikać z parametrów technicznych zawartych w projektach wykonawczych, na co Nabywca wyraża zgodę”;

5. *„Nabywca oświadcza, że w przypadku, gdy dla którejkolwiek części Nieruchomości będą uzyskiwane jakiegokolwiek decyzje administracyjne czy uzgodnienia, Nabywca nie będzie podejmował działań hamujących lub utrudniających prowadzony proces inwestycyjny”*,

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy okik;

II. stosowaniu w umowach zawieranych z konsumentami w związku z realizacją przedsięwzięć deweloperskich postanowień o treści:

1. *„W Budynku znajdować się będzie lokal mieszkalny oznaczony numerem roboczym ... o powierzchni użytkowej ... m² (...) (powierzchnia minimalna) do ... m² (...) (powierzchnia maksymalna), przy czym powierzchnia średnia wynosi ... m² (...), składający się z ... o średniej powierzchni użytkowej ... m², ... o średniej powierzchni użytkowej ... m² usytuowany na kondygnacji ... Budynku (zwany dalej jako: „Lokal”) (...)”* – co może naruszać art. 22 ust. 1 pkt 6 ustawy o ochronie praw nabywcy;
2. *„Nabywca utraci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne, jeżeli nie zawiadomi Dewelopera o wadzie w ciągu jednego miesiąca od dnia jej wykrycia, za pośrednictwem listu poleconego za potwierdzeniem odbioru”* – co może naruszać art. 563 § 3 k.c.,

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy okik.

Postanowieniem z dnia 29 listopada 2013 r. Prezes UOKiK zaliczył w poczet dowodów w niniejszym postępowaniu następujące dokumenty uzyskane w ramach przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego o znaku: RWA-403-4/10/PR/ZT:

- 1) pismo BIP z dnia 8 maja 2013 r. wraz z następującymi załącznikami: 10 umowami deweloperskimi zawartymi w formie aktu notarialnego:
 - Repertorium 699/2013
 - Repertorium 319/3013
 - Repertorium 173/2013
 - Repertorium 231/2013
 - Repertorium 253/2013
 - Repertorium 243/2013
 - Repertorium 169/2013
 - Repertorium 160/2013
 - Repertorium 144/2013
 - Repertorium 136/2013
- 2) pismo BIP z dnia 17 czerwca 2013 r. wraz z załącznikami:
- 3) pismo BIP z dnia 28 czerwca 2013 r. wraz z następującymi załącznikami:
 - a) upoważnienie
 - b) 37 wzorców umów poświadczonych za zgodność z oryginałem przez upoważnionego pracownika Spółki:

- „Umowa deweloperska” (lokal): Patio Avenir B
- „Umowa deweloperska” (lokal): Patio Avenir A – 10/12/2012
- „Umowa deweloperska” (lokal): La Cascade – 27/02/2013
- „Umowa deweloperska” (lokal): La Tour – 02/04/2013
- „Umowa deweloperska” (lokal): Carre Arte C1 – 01/10/2012
- „Umowa deweloperska” (lokal): Carre Arte C3 – 01/10/2012
- „Umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego” (garaż): Patio Avenir B
- „Umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (garaż): Patio Avenir A – 10/12/2012
- „Umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (garaż): La Cascade – 27/02/2013
- „Umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (garaż): La Tour – 02/04/2013
- „Umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (garaż): Carre Arte C1 – 01/10/2012
- „Umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (garaż): Carre Arte C2 – 02/04/2013
- „Umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego” (garaż): Carre Arte C3 – 01/10/2012
- „Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego” (lokal + garaż + wykończenie): Patio Avenir B - 15/03/2013
- „Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (lokal + garaż + wykończenie): Patio Avenir A – 12/01/2013
- „Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego” (lokal + garaż + wykończenie): La Cascade – 27/02/2013
- „Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (lokal + garaż + wykończenie): La Tour – 02/04/2013
- „Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (lokal + garaż + wykończenie): Carre Arte C1 – 12/01/2013
- „Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego” (lokal + garaż + wykończenie): Carre Arte C3 – 12/01/2013
- „Umowa deweloperska” (lokal + wykończenie): Patio Avenir B – 15/03/2013
- „Umowa deweloperska” (lokal + wykończenie): Patio Avenir A – 12/01/2013
- „Umowa deweloperska” (lokal + wykończenie): La Cascade – 27/02/2013
- „Umowa deweloperska” (lokal + wykończenie): La Tour – 02/04/2013
- „Umowa deweloperska” (lokal + wykończenie): Carre Arte C1 – 12/01/2013
- „Umowa deweloperska” (lokal + wykończenie): Carre Arte C3 – 12/01/2013

- „Umowa deweloperska oraz umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego” (lokal + garaż): Patio Avenir B
- „Umowa deweloperska oraz umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego” (lokal + garaż): Patio Avenir A – 10/12/2012
- „Umowa deweloperska oraz umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego” (lokal + garaż): La Cascade – 27/02/2013
- „Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży oraz sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (lokal + garaż): La Tour – 02/04/2013
- „Umowa deweloperska oraz umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (lokal + garaż): Carre Arte C1 – 01/10/2012
- „Umowa deweloperska oraz umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego” (lokal + garaż): Carre Arte C3 – 01/10/2012
- „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (lokal + droga + garaż): Carre Arte C2 – 02/04/2013
- „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (lokal + droga + garaż + wykończenie): Carre Arte C2 – 02/04/2013
- „Umowa deweloperska” (lokal + droga): Carre Arte C2 – 02/04/2013
- „Umowa deweloperska” (lokal + droga + wykończenie): Carre Arte C2 – 02/04/2013
- „Umowa deweloperska” – budynek z wykończeniem: Villa Contenta III – 10/01/2013
- „Umowa deweloperska” – budynek bez wykończenia: Villa Contenta III – 05/11/2012.

Zawiadamiając Spółkę, pismem z dnia 29 listopada 2013 r., o wszczęciu przedmiotowego postępowania oraz o zaliczeniu w poczet dowodów w tym postępowaniu ww. dokumentów, Prezes UOKiK wezwał BIP do ustosunkowania się do zarzutów przedstawionych w sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania.

W odpowiedzi z dnia 19 grudnia 2013 r. na zawiadomienie o wszczęciu postępowania Spółka przedstawiła swoje stanowisko w sprawie oraz zaproponowała zmianę brzmienia zakwestionowanych postanowień.

W kolejnym piśmie z dnia 14 lutego 2014 r. BIP złożył wniosek o wydanie decyzji zobowiązującej w trybie art. 28 ustawy okik. Spółka przedstawiła propozycję zobowiązania do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniu zbiorowych interesów konsumentów, poprzez zaniechanie stosowania klauzul w brzmieniu zakwestionowanym przez Prezesa UOKiK w zawieranych umowach deweloperskich. Nowa treść przedmiotowych klauzul odpowiadała propozycji określonej w piśmie Spółki z dnia 19 grudnia 2013 r. i była następująca:

- 1) w zakresie punktu I. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania:
 - a) postanowienie zakwestionowane w punkcie I. ppkt 1. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania: „Nabywca zobowiązuje się wobec Dewelopera do: 3) podpisania umowy o zarządzanie Nieruchomością Drogową najpóźniej w dniu odbioru Nieruchomości Drogowej, stosownie do której zarząd ta Nieruchomością będzie powierzony Deweloperowi lub osobie przez niego

wskazanej do dnia zmiany ustalonego sposobu zarządu przez współwłaścicieli Nieruchomości Drogowej”,

- b) postanowienie zakwestionowane w punkcie I. ppkt 2. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania: „Nabywca zobowiązuje się wobec Dewelopera do: 5) zawarcia w terminie i miejscu wskazanym przez Dewelopera Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, na mocy której Nabywca nabędzie Lokal na warunkach określonych w Umowie Deweloperskiej, chyba że Strony wspólnie ustalą inne miejsce zawarcia tej umowy”,
 - c) postanowienie zakwestionowane w punkcie I. ppkt 3. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania: „Nabywca wyraża zgodę na zamieszczenie na zasadzie użyczenia na elewacji budynku (część A i B) zrealizowanego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego w miejscu wybranym przez Dewelopera logo Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. o rozmiarach nieprzekraczających ...m² x ...m² do czasu podjęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały o zmianie przeznaczenia tej części nieruchomości wspólnej albo zmianie zasad jej udostępnienia. Nabywca zobowiązuje się powtórzyć zgodę w Umowie Przeniesienia Własności Lokalu”,
 - d) postanowienie zakwestionowane w punkcie I. ppkt 4. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania: „Deweloper zastrzega sobie prawo do zmian konstrukcji i parametrów technicznych Budynku i Lokalu, jeżeli zmiany te będą wymagane obowiązującymi przepisami prawa lub obowiązek ich zastosowania będzie wynikać z ostatecznych decyzji organów administracyjnych lub będą wynikać z parametrów technicznych zawartych w projektach wykonawczych. Pełnomocnik Dewelopera zapewnia, że zmiany, o których mowa powyżej lub zastosowanie innych materiałów lub rozwiązań technicznych niż materiały i rozwiązania wynikające z postanowień tego aktu, będą zgodne z określonymi w tym akcie standardami jakościowymi Budynku, Lokalu, na co Nabywca wyraża zgodę”,
 - e) postanowienie zakwestionowane w punkcie I. ppkt 5. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania - usunięcie;
- 2) w zakresie punktu II. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania:
- a) postanowienie zakwestionowane w punkcie II. ppkt 1. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania: „W Budynku znajdować się będzie lokal mieszkalny oznaczony numerem roboczym ... o projektowanej powierzchni użytkowej ... m² (...), przy czym powierzchnia minimalna może wynosić ... m² (...), a powierzchnia maksymalna ... m² (...), składający się z ... o projektowanej powierzchni użytkowej: ... m², ... o projektowanej powierzchni użytkowej: ... m², usytuowany na kondygnacji ... Budynku (zwany dalej jako: „Lokal”)”,
 - b) postanowienie zakwestionowane w punkcie II. ppkt 2. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania: „Nabywca utraci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne, jeżeli nie zawiadomi Dewelopera o wadzie w ciągu jednego miesiąca od dnia jej wykrycia, za pośrednictwem listu poleconego”.

BIP przedstawił również nowy wzór umowy deweloperskiej, który zapowiedział wdrożyć od dnia 1 marca 2014 r. po zaadaptowaniu do konkretnych realizowanych przez Spółkę inwestycji. Wzorzec ten odpowiadał treścią złożonemu zobowiązaniu w zakresie zarzutów postawionych w punkcie I. ppkt 2-5 i w punkcie II. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania.

Następnie, przy piśmie z dnia 14 sierpnia 2014 r., BIP przekazał sześć wypisów aktów notarialnych podpisanych w okresie od 3 marca 2014 r. do 11 czerwca 2014 r., stanowiących umowy deweloperskie, które to umowy uwzględniały zaproponowane przez Spółkę zmiany.

Dalej, w piśmie z dnia 25 października 2014 r. Spółka zmodyfikowała treść złożonego zobowiązania oraz uzupełniła je. Zgodnie z jego zmienionym brzmieniem, BIP zobowiązał się do podjęcia następujących działań:

- 1) w zakresie punktu I. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania Spółka zobowiązała się do usunięcia trwających skutków naruszenia poprzez złożenie wszystkim konsumentom, z którymi zawarła umowy deweloperskie, które nie zostały jeszcze wykonane, propozycji zmiany tych umów w poniższy sposób:
 - a) postanowieniu zakwestionowanemu w punkcie I. ppkt 1. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania zostanie nadane brzmienie: *„Nabywca zobowiązuje się wobec Dewelopera do: 3) podpisania umowy o zarządzanie Nieruchomością Drogową najpóźniej w dniu odbioru Nieruchomości Drogowej, stosownie do której zarząd ta Nieruchomością będzie powierzony Deweloperowi lub osobie przez niego wskazanej do dnia zmiany ustalonego sposobu zarządu przez współwłaścicieli Nieruchomości Drogowej”*,
 - b) postanowieniu zakwestionowanemu w punkcie I. ppkt 2. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania zostanie nadane brzmienie: *„Nabywca zobowiązuje się wobec Dewelopera do: 5) zawarcia w terminie i miejscu wskazanym przez Dewelopera Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, na mocy której Nabywca nabędzie Lokal na warunkach określonych w Umowie Deweloperskiej, chyba że Strony wspólnie ustalą inne miejsce zawarcia tej umowy”*,
 - c) postanowieniu zakwestionowanemu w punkcie I. ppkt 3. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania zostanie nadane brzmienie: *„Nabywca wyraża zgodę na zamieszczenie na zasadzie użyczenia na elewacji budynku (część A i B) zrealizowanego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego w miejscu wybranym przez Dewelopera logo Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. o rozmiarach nieprzekraczających ...m² x ...m² do czasu podjęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały o zmianie przeznaczenia tej części nieruchomości wspólnej albo zmianie zasad jej udostępnienia. Nabywca zobowiązuje się powtórzyć zgodę w Umowie Przeniesienia Własności Lokalu”*,
 - d) postanowieniu zakwestionowanemu w punkcie I. ppkt 4. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania zostanie nadane brzmienie: *„Deweloper zastrzega sobie prawo do zmian konstrukcji i parametrów technicznych Budynku i Lokalu, jeżeli zmiany te będą wymagane obowiązującymi przepisami prawa lub obowiązek ich zastosowania będzie wynikać z ostatecznych decyzji organów administracyjnych lub będą wynikać z parametrów technicznych zawartych w projektach wykonawczych. Pełnomocnik Dewelopera zapewnia, że zmiany, o których mowa powyżej lub zastosowanie innych materiałów lub rozwiązań technicznych niż materiały i rozwiązania wynikające z postanowień tego aktu, będą zgodne z określonymi w tym akcie standardami jakościowymi Budynku, Lokalu, na co Nabywca wyraża zgodę”*,
 - e) postanowienie zakwestionowane w punkcie I. ppkt 5. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania zostanie usunięte;
- 2) w zakresie punktu II. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania Spółka wskazała na zaprzestanie stosowania w nowo zawieranych z konsumentami umowach

deweloperskich zakwestionowanych klauzul oraz zobowiązała się do złożenia wszystkim konsumentom, z którymi zawarła umowy deweloperskie, które nie zostały jeszcze wykonane, propozycji zmiany tych umów w poniższy sposób:

- a) postanowieniu zakwestionowanemu w punkcie II. ppkt 1. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania zostanie nadane brzmienie: *„W Budyńku znajdować się będzie lokal mieszkalny oznaczony numerem roboczym ... o projektowanej powierzchni użytkowej ... m² (...) (dalej jako: „Projektowana Powierzchnia Lokalu”), składający się z następujących pomieszczeń o projektowanej powierzchni użytkowej: ... m², ... m², ... m², ... m², do którego to lokalu przynależć będzie pomieszczenie przynależne – komórka lokatorska oznaczona numerem roboczym ... o projektowanej powierzchni użytkowej ... m², usytuowanej na ... kondygnacji – ... Budyńku (zwany dalej jako: „Lokal”)”*,
- b) postanowieniu zakwestionowanemu w punkcie II. ppkt 2. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania zostanie nadane brzmienie: *„Nabywca utraci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne, jeżeli nie zawiadomi Dewelopera o wadzie w ciągu jednego miesiąca od dnia jej wykrycia, za pośrednictwem listu poleconego”*.

Ponadto, w tym samym piśmie, Spółka wyjaśniła, że nowa treść postanowienia zakwestionowanego w punkcie II. ppkt 1 sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania, którego dotyczyła modyfikacja złożonego przez BIP zobowiązania, została wdrożona do stosowania we wzorcach umownych i w nowo zawieranych umowach deweloperskich od dnia 1 listopada 2014 r. Przy przedmiotowym piśmie Spółka przekazała wzór umowy deweloperskiej zawierający klauzulę wskazaną w punkcie II. ppkt 1 sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania w zmodyfikowanym brzmieniu, a także zmienioną klauzulę określoną w punkcie I. ppkt 1 sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania.

Pismem z dnia 8 grudnia 2014 r. BIP został zawiadomiony o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w niniejszym postępowaniu oraz o możliwości zapoznania się z materiałem zgromadzonym w aktach sprawy w siedzibie Delegatury UOKiK w Warszawie. Strona skorzystała z przysługującego jej uprawnienia.

Korzystając z prawa do wypowiedzenia się co do zebranego materiału dowodowego Spółka, w piśmie z dnia 16 grudnia 2014 r., zweryfikowała złożone wcześniej zobowiązanie do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniu zbiorowych interesów konsumentów. Mianowicie, BIP zobowiązał się do usunięcia trwających skutków naruszenia w zakresie postanowień wymienionych w punkcie I. sentencji decyzji oraz do zaniechania naruszania zbiorowych interesów konsumentów w zakresie klauzul określonych w punkcie II. sentencji decyzji – w terminie 2 miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji. Jednocześnie, Spółka wskazała na nowelizację art. 563 k.c. z dnia 30 maja 2014 r. Zgodnie z nowym brzmieniem tego przepisu, utrata uprawnień z tytułu rękojmi z powodu niezawiadomienia sprzedawcy o wadzie rzeczy w określonym terminie dotyczy jedynie sprzedaży między przedsiębiorcami. W związku z tym BIP w odniesieniu do postanowienia wskazanego w punkcie II. ppkt 2 sentencji decyzji zaproponował jego usunięcie z zawartych z konsumentami umów deweloperskich, które nie zostały jeszcze wykonane, w drodze aneksów – w terminie 2 miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji. Ponadto, Spółka zobowiązała się do usunięcia przedmiotowej klauzuli z wzorców umów deweloperskich. Dodatkowo, BIP zadeklarował, że w terminie 1 miesiąca od upływu terminu na wykonanie złożonego zobowiązania złoży Prezesowi UOKiK sprawozdanie z jego wykonania przedkładając odpowiednie informacje lub dowody.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje:

BIP jest przedsiębiorcą wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem: 0000023187. Przedmiotem działalności Spółki są m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

/dowód: informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego – karty 1529-1532 akt administracyjnych/

Spółka realizuje inwestycje deweloperskie na terenie Warszawy, m.in. przy ul. Jana Kazimierza, ul. Szeligowskiej, ul. Bogusławskiego, ul. Bohaterów Września, a także w Józefosławiu (gmina Piaseczno). W ramach procesu sprzedaży BIP zawiera z konsumentami m.in. umowy deweloperskie dotyczące lokali mieszkalnych, umowy deweloperskie dotyczące budynków oraz umowy przedwstępne sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu.

/dowód: pismo Spółki z dnia 8 maja 2013 r. – karty 13-16 akt administracyjnych/

Przy zawieraniu umów z klientami, będącymi konsumentami w rozumieniu art. 22¹ k.c., tj. osobami fizycznymi dokonującymi czynności prawnych niezwiązanych bezpośrednio z ich działalnością zawodową lub gospodarczą, Spółka posługuje się wzorcami umownymi w rozumieniu art. 384 k.c. BIP stosuje następujące wzorce umowne:

- „Umowa deweloperska” (lokal): Patio Avenir B
- „Umowa deweloperska” (lokal): Patio Avenir A – 10/12/2012
- „Umowa deweloperska” (lokal): La Cascade – 27/02/2013
- „Umowa deweloperska” (lokal): La Tour – 02/04/2013
- „Umowa deweloperska” (lokal): Carre Arte C1 – 01/10/2012
- „Umowa deweloperska” (lokal): Carre Arte C3 – 01/10/2012
- „Umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego” (garaż): Patio Avenir B
- „Umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (garaż): Patio Avenir A – 10/12/2012
- „Umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (garaż): La Cascade – 27/02/2013
- „Umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (garaż): La Tour – 02/04/2013
- „Umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (garaż): Carre Arte C1 – 01/10/2012
- „Umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (garaż): Carre Arte C2 – 02/04/2013
- „Umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego” (garaż): Carre Arte C3 – 01/10/2012

- „Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego” (lokal + garaż + wykończenie): Patio Avenir B - 15/03/2013
- „Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (lokal + garaż + wykończenie): Patio Avenir A – 12/01/2013
- „Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego” (lokal + garaż + wykończenie): La Cascade – 27/02/2013
- „Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (lokal + garaż + wykończenie): La Tour – 02/04/2013
- „Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (lokal + garaż + wykończenie): Carre Arte C1 – 12/01/2013
- „Umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego” (lokal + garaż + wykończenie): Carre Arte C3 – 12/01/2013
- „Umowa deweloperska” (lokal + wykończenie): Patio Avenir B – 15/03/2013
- „Umowa deweloperska” (lokal + wykończenie): Patio Avenir A – 12/01/2013
- „Umowa deweloperska” (lokal + wykończenie): La Cascade – 27/02/2013
- „Umowa deweloperska” (lokal + wykończenie): La Tour – 02/04/2013
- „Umowa deweloperska” (lokal + wykończenie): Carre Arte C1 – 12/01/2013
- „Umowa deweloperska” (lokal + wykończenie): Carre Arte C3 – 12/01/2013
- „Umowa deweloperska oraz umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego” (lokal + garaż): Patio Avenir B
- „Umowa deweloperska oraz umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego” (lokal + garaż): Patio Avenir A – 10/12/2012
- „Umowa deweloperska oraz umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego” (lokal + garaż): La Cascade – 27/02/2013
- „Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży oraz sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (lokal + garaż): La Tour – 02/04/2013
- „Umowa deweloperska oraz umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (lokal + garaż): Carre Arte C1 – 01/10/2012
- „Umowa deweloperska oraz umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego” (lokal + garaż): Carre Arte C3 – 01/10/2012
- „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (lokal + droga + garaż): Carre Arte C2 – 02/04/2013
- „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego-garażu” (lokal + droga + garaż + wykończenie): Carre Arte C2 – 02/04/2013
- „Umowa deweloperska” (lokal + droga): Carre Arte C2 – 02/04/2013
- „Umowa deweloperska” (lokal + droga + wykończenie): Carre Arte C2 – 02/04/2013
- „Umowa deweloperska” – budynek z wykończeniem: Villa Contenta III – 10/01/2013

– „Umowa deweloperska” – budynek bez wykończenia: Villa Contenta III – 05/11/2012.

/dowód: pismo Spółki z dnia 8 maja 2013 r. oraz pismo Spółki z dnia 28 czerwca 2013 r. wraz z załącznikami – karty 13-16 oraz 426-428 akt administracyjnych/

Wymienione wzorce Spółka stosuje od dnia wejścia w życie ustawy o ochronie praw nabywców, tj. od dnia 29 kwietnia 2012 r.

/dowód: pismo Spółki z dnia 8 maja 2013 r. – karty 13-16 akt administracyjnych/

Po przeprowadzeniu analizy ww. wzorców umownych Prezes Urzędu ustalił, że zawierają one postanowienia, które mogą być tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, a także postanowienia, które mogą naruszać przepisy ustawy o ochronie praw nabywcy oraz k.c.

Spółka m.in. w § 5 ust. 1 pkt 3 wzorca umowy „Umowa deweloperska” – budynek bez wykończenia: Villa Contenta III – 05/11/2012 zamieściła postanowienie w brzmieniu:

„Nabywca zobowiązuje się wobec Dewelopera do: 3) podpisania umowy o zarządzanie Nieruchomością Drogową, stosownie do której zarząd tą Nieruchomością będzie powierzony Deweloperowi lub osobie przez niego wskazanej, najpóźniej w dniu odbioru Nieruchomości Drogowej”.

W rejestrze niedozwolonych klauzul umownych znajdują się postanowienia w brzmieniu:

- *„Przez okres trzech lat od powstania Wspólnoty Mieszkaniowej, Edbud będzie sprawował odpłatnie funkcję Zarządcy i Administratora budynku we własnym zakresie lub zleci to osobie trzeciej. W tym okresie Nabywca ma obowiązek pokrywania wszelkich kosztów utrzymania lokalu i nieruchomości wspólnej, m.in. kosztów zarządu, administracji, ogrzewania, wywozu śmieci, wody, ścieków, energii elektrycznej, ochrony budynku i innych koniecznych opłat eksploatacyjnych, do czasu przyjęcia planu gospodarczego w wysokości średnich cen rynkowych dla Warszawy a następnie według planu gospodarczego z uwzględnieniem wynagrodzenia za zarządzanie ustalonego w umowie przeniesienia własności”* – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 126/05) i wpisane w dniu 22 kwietnia 2008 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 1389;
- *„Kupujący wyraża zgodę na to, aby Zarząd nieruchomością wspólną m.in. Budynkiem, powierzony był do 31.12.2012 r. TBS Południe Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie albo innej osobie prawnej lub fizycznej, wskazanej przez Activ Investment”* – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 20 maja 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 107/07) i wpisane w dniu 22 lipca 2008 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 1480;
- *„Sprzedający zobowiązuje się odpłatnie prowadzić na koszt Kupującego zarząd i administrację przedmiotowej nieruchomości (budynku i gruntu), począwszy od dnia przekazania lokalu Kupującemu do użytkowania oraz przez okres 36 miesięcy od momentu ustanowienia odrębnej własności dla ostatniego lokalu mieszkalnego na osiedlu Chabrowym 2 etap. Powyższe obowiązki Sprzedający może przenieść na osobę trzecią”* – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 24 marca 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 322/08) i wpisane w dniu 1 lipca 2009 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 1642;

- „Do czasu sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w w/w obiekcie budowlanym zarząd nieruchomością wspólną pełnić będzie realizator lub podmiot przez niego wskazany, którego wynagrodzenie odpowiadać będzie siedmiu cenom rynkowym z obszaru dzielnicy Białoleka” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 30 marca 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 124/07) i wpisane w dniu 8 sierpnia 2011 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 2476;
- „Strony umowy ustalają, iż w umowie ustanowienia odrębnej własności w formie aktu notarialnego znajduje się zapis, że zarząd przedmiotową nieruchomością będzie sprawowany przez okres 5 lat przez Spółdzielnię lub firmę przez nią wskazaną” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 8 czerwca 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 896/10) i wpisane w dniu 1 marca 2012 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 2930.

M.in. w § 6 ust. 1 pkt 5 wzorca umowy „Umowa deweloperska” (lokal): Patio Avenir A – 10/12/2012 BIP posługiwał się klauzulą o treści:

„Nabywca zobowiązuje się wobec Dewelopera do: 5) zawarcia w terminie i miejscu wskazanym przez Dewelopera Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, na mocy której Nabywca nabędzie Lokal na warunkach określonych w Umowie Deweloperskiej”.

W rejestrze niedozwolonych klauzul umownych znajduje się postanowienie w brzmieniu:

„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” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09) i wpisane w dniu 6 sierpnia 2012 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 3529.

Spółka m.in. w § 6 ust. 6 wzorca umowy „Umowa deweloperska” (lokal): Patio Avenir A – 10/12/2012 posłużyła się postanowieniem o treści:

„Nabywca wyraża zgodę na nieodpłatne i na czas nieokreślony zamieszczenie na elewacji budynku (część A i B) zrealizowanego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego w miejscu wybranym przez Dewelopera logo Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o., poprzez ustanowienie nieodpłatnego i na czas nieokreślony prawa użytkowania na Nieruchomości. Nabywca zobowiązuje się powtórzyć powyższą zgodę w Umowie Przeniesienia Własności Lokalu”.

W rejestrze niedozwolonych klauzul umownych znajduje się postanowienie w brzmieniu:

„Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń

określonych w art. 12 Ustawy” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09) i wpisane w dniu 6 sierpnia 2012 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 3533.

BIP m.in. w § 8 ust. 1 wzorca umowy „Umowa deweloperska” (lokal): La Tour – 02/04/2013 zamieścił postanowienie w następującym brzmieniu:

„Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Deweloper zastrzega sobie prawo do zastosowania innych materiałów lub rozwiązań technicznych niż materiały i rozwiązania wynikające z postanowień tego aktu, pod warunkiem, że zmiany te będą zgodne z określonymi w tym akcie standardami jakościowymi Budynku, Lokalu. Deweloper zastrzega sobie prawo do zmian konstrukcji i parametrów technicznych Budynku i Lokalu, jeżeli zmiany te będą wymagane obowiązującymi przepisami prawa lub obowiązek ich zastosowania będzie wynikać z ostatecznych decyzji organów administracyjnych lub będą wynikać z parametrów technicznych zawartych w projektach wykonawczych, na co Nabywca wyraża zgodę”.

W rejestrze niedozwolonych klauzul umownych znajdują się postanowienia w brzmieniu:

- *„Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań”* – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 10 października 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 47/03) i wpisane w dniu 6 stycznia 2005 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 234;
- *„Spółdzielnia zastrzega, że ostateczne rozwiązania projektowe mogą odbiegać od wstępnej dokumentacji architektoniczno-funkcjonalnej”* – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 7 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 73/05) i wpisane w dniu 1 września 2006 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 852;
- *„Przedmiotowy lokal zostanie wykonany zgodnie ze specyfikacją stanowiącą załącznik nr 3 do umowy. Sprzedający zastrzega możliwość wprowadzenia zmian w układzie architektonicznym, dokumentacji projektowej oraz w układzie zagospodarowania terenu, o ile okażą się one niezbędne ze względu na realizację inwestycji. Zmiany dotyczyć mogą w szczególności rozmieszczenia planów instalacyjnych, zastosowania określonej technologii oraz materiałów budowlanych, a także rozmieszczenia oświetlenia, układów ciągów pieszo - jezdnych oraz zieleni, na terenie objętym inwestycją. Zmiany takie nie stanowią zmiany treści niniejszej umowy”* – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 27 kwietnia 2007 r. (sygn. akt XVII AmC 14/06) i wpisane w dniu 12 czerwca 2008 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 1439;
- *„Strony ustalają, że realizator uprawniony jest do dokonywania zmian w przedłożonym projekcie architektonicznym o ile okażą się one konieczne ze względu na realizację podmiotowej inwestycji, jeżeli wspomniane zmiany nie spowodują istotnego obniżenia standardu wykończenia inwestycji opisanego w § 2 pkt 3”* – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 30 marca 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 124/07) i wpisane w dniu 8 sierpnia 2011 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 2475;

- „Strony zgodnie oświadczają, że Inwestor Powierniczy w porozumieniu ze Spółdzielnią ma prawo dokonywania zmian w projekcie technicznym budynku, polegających na zmianie niektórych technologii i materiałów” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 20 kwietnia 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 1782/09) i wpisane w dniu 21 września 2011 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 2575;
- „W razie konieczności dokonania istotnych zmian w projekcie budowlanym, Spółka zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia o tym Kupującego. W tym przypadku Strony uprawnione będą w terminie 14 dni od daty powiadomienia Kupującego do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy bez konieczności zapłaty jakichkolwiek kar umownych natomiast ze zwrotem wszelkich uiszczonych dotychczas wpłat na rzecz Spółki. Za istotne zmiany w projekcie budowlanym uważa się zmiany ilości pomieszczeń w Lokalu, zmiany w powierzchni Lokalu o ponad 10% jego powierzchni projektowej, likwidację balkonu lub tarasu, istotne zmiany w usytuowaniu budynku” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 30 grudnia 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 2475/10) i wpisane w dniu 29 maja 2012 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 3208.

Spółka m.in. w § 11 ust. 3 wzorca umowy „Umowa deweloperska” (lokal): Patio Avenir A – 10/12/2012 zamieściła postanowienie w brzmieniu:

„Nabywca oświadcza, że w przypadku, gdy dla którejkolwiek części Nieruchomości będą uzyskiwane jakiegokolwiek decyzje administracyjne czy uzgodnienia, Nabywca nie będzie podejmował działań hamujących lub utrudniających prowadzony proces inwestycyjny”.

W rejestrze niedozwolonych klauzul umownych znajdują się postanowienia w brzmieniu:

- „Kupujący wyrażają zgodę na: 1.1 kontynuowanie przez Spółkę na Nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr WA2M/00373536/2 Inwestycji, prowadzonej na podstawie ostatecznych decyzji oraz zobowiązują się nie zgłaszać żadnych sprzeciwów co do prowadzonej budowy, wznoszonych budynków oraz postępowań administracyjnych oraz zobowiązują się nie korzystać ze środków prawnych służących kwestionowaniu wydanych decyzji (w tym w szczególności odwołań, zażaleń, skarg o wznowienie postępowania itp.). (...)” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 30 września 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 3876/10) i wpisane w dniu 25 kwietnia 2013 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 4558;
- „Kupujący na wypadek zawarcia Umowy Sprzedaży przez Spółkę działającą w charakterze pełnomocnika Kupujących lub przez dalszego pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie przez Spółkę (i pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży) udzielają Spółce pełnomocnictwa do reprezentowania ich w toku wszelkich postępowań (w tym w szczególności postępowań administracyjnych) dotyczących realizacji Inwestycji oraz uzyskania pozwoleń na użytkowanie. Kupujący nie będą wnosić jakichkolwiek roszczeń z tytułu toczących się prac budowlanych i postępowań, jak również zobowiązują się nie korzystać ze środków prawnych służących kwestionowaniu wydanych decyzji (w tym w szczególności odwołań, zażaleń, skarg o wznowienie postępowania itp.)” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 30 września 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 3876/10) i wpisane w dniu 25 kwietnia 2013 r. do rejestru

niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 4559.

/dowód: pismo Spółki z dnia 28 czerwca 2013 r. wraz z załącznikami – karty 426-974 akt administracyjnych/

Ponadto, BIP m.in. w § 1 ust. 1 pkt 12 umów zawieranych na podstawie wzorca „Umowa deweloperska” (lokal): Patio Avenir A – 10/12/2012 stosuje postanowienie, które może naruszać ustawę o ochronie praw nabywców, o następującej treści:

„W Budynku znajdować się będzie lokal mieszkalny oznaczony numerem roboczym ... o powierzchni użytkowej ... m² (...) (powierzchnia minimalna) do ... m² (...) (powierzchnia maksymalna), przy czym powierzchnia średnia wynosi ... m² (...), składający się z ... o średniej powierzchni użytkowej ... m², ... o średniej powierzchni użytkowej ... m² usytuowany na kondygnacji ... Budynku (zwany dalej jako: „Lokal”) (...).”

Natomiast m.in. w § 9 ust. 10 umów zawieranych na podstawie wzorca „Umowa deweloperska” (lokal): Patio Avenir A – 10/12/2012 Spółka posługuje się klauzulą, która może naruszać k.c., w brzmieniu:

„Nabywca utraci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne, jeżeli nie zawiadomi Dewelopera o wadzie w ciągu jednego miesiąca od dnia jej wykrycia, za pośrednictwem listu poleconego za potwierdzeniem odbioru”.

/dowód: pismo Spółki z dnia 8 maja 2013 r. wraz z załącznikami – karty 426-974 akt administracyjnych/

Z dniem 1 marca 2014 r. Spółka wyeliminowała z wzorców umownych wykorzystywanych do zawierania z konsumentami umów deweloperskich postanowienia określone w punkcie I. sentencji decyzji. Uczyniła to poprzez usunięcie z nich klauzuli wskazanej w punkcie I. ppkt 5 sentencji decyzji, a także następującą zmianę klauzul określonych w jej punkcie I. ppkt 1-4:

- a) punkt I. ppkt 1: *„Nabywca zobowiązuje się wobec Dewelopera do: 3) podpisania umowy o zarządzanie Nieruchomością Drogową najpóźniej w dniu odbioru Nieruchomości Drogowej, stosownie do której zarząd ta Nieruchomością będzie powierzony Deweloperowi lub osobie przez niego wskazanej do dnia zmiany ustalonego sposobu zarządu przez współwłaścicieli Nieruchomości Drogowej”,*
- b) punkt I. ppkt 2: *„Nabywca zobowiązuje się wobec Dewelopera do: 5) zawarcia w terminie i miejscu wskazanym przez Dewelopera Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, na mocy której Nabywca nabędzie Lokal na warunkach określonych w Umowie Deweloperskiej, chyba że Strony wspólnie ustalą inne miejsce zawarcia tej umowy”,*
- c) punkt I. ppkt 3: *„Nabywca wyraża zgodę na zamieszczenie na zasadzie użyczenia na elewacji budynku (część A i B) zrealizowanego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego w miejscu wybranym przez Dewelopera logo Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. o rozmiarach nieprzekraczających ...m² x ...m² do czasu podjęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały o zmianie przeznaczenia tej części nieruchomości wspólnej albo zmianie zasad jej udostępnienia. Nabywca zobowiązuje się powtórzyć zgodę w Umowie Przeniesienia Własności Lokalu”,*
- d) punkt I. ppkt 4: *„Deweloper zastrzega sobie prawo do zmian konstrukcji i parametrów technicznych Budynku i Lokalu, jeżeli zmiany te będą wymagane obowiązującymi przepisami prawa lub obowiązkiem ich zastosowania będzie wynikać z ostatecznych decyzji organów administracyjnych lub będą wynikać z parametrów technicznych zawartych*

w projektach wykonawczych. Pełnomocnik Dewelopera zapewnia, że zmiany, o których mowa powyżej lub zastosowanie innych materiałów lub rozwiązań technicznych niż materiały i rozwiązania wynikające z postanowień tego aktu, będą zgodne z określonymi w tym akcie standardami jakościowymi Budynku, Lokalu, na co Nabywca wyraża zgodę”.

/dowód: pismo Spółki z dnia 14 lutego 2014 r. wraz z załączonym wzorem umowy deweloperskiej, pismo Spółki z dnia 14 sierpnia 2014 r. wraz z załączonymi aktami notarialnymi, pismo Spółki z dnia 25 października 2014 r. wraz z załączonym wzorem umowy deweloperskiej – karty 1041-1053, 1175-1479 oraz 1487-1496 akt administracyjnych/

Z dniem 1 marca 2014 r. Spółka wyeliminowała z wzorców umownych wykorzystywanych do zawierania z konsumentami umów deweloperskich również postanowienie określone w punkcie II. ppkt 2 sentencji decyzji. Uczyniła to poprzez następującą zmianę klauzuli określonej w tym punkcie: *„Nabywca utraci uprawnienia z tytułu rękopisów za wady fizyczne, jeżeli nie zawiadomi Dewelopera o wadzie w ciągu jednego miesiąca od dnia jej wykrycia, za pośrednictwem listu poleconego”.*

/dowód: pismo Spółki z dnia 14 lutego 2014 r. wraz z załączonym wzorem umowy deweloperskiej, pismo Spółki z dnia 14 sierpnia 2014 r. wraz z załączonymi aktami notarialnymi, pismo Spółki z dnia 25 października 2014 r. wraz z załączonym wzorem umowy deweloperskiej – karty 1041-1053, 1175-1479 oraz 1487-1496 akt administracyjnych/

Z dniem 1 listopada 2014 r. Spółka wyeliminowała z wzorców umownych wykorzystywanych do zawierania z konsumentami umów deweloperskich postanowienie określone w punkcie II. ppkt 1 sentencji decyzji. Uczyniła to poprzez następującą zmianę klauzuli określonej w tym punkcie: *„W Budynku znajdować się będzie lokal mieszkalny oznaczony numerem roboczym ... o projektowanej powierzchni użytkowej ... m² (...) (dalej jako: „Projektowana Powierzchnia Lokalu”), składający się z następujących pomieszczeń o projektowanej powierzchni użytkowej: ... m², ... m², ... m², ... m², do którego to lokalu przynależć będzie pomieszczenie przynależne – komórka lokatorska oznaczona numerem roboczym ... o projektowanej powierzchni użytkowej ... m², usytuowanej na ... kondygnacji – ... Budynku (zwany dalej jako: „Lokal”)”.*

/dowód: pismo Spółki z dnia 25 października 2014 r. wraz z załączonym wzorem umowy deweloperskiej – karty 1498-1514 akt administracyjnych/

W toku postępowania, w piśmie z dnia 14 lutego 2014 r. uzupełnionym pismem z dnia 25 października 2014 r. oraz pismem z dnia 16 grudnia 2014 r. Spółka złożyła wniosek o wydanie decyzji zobowiązującej do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom zbiorowych interesów konsumentów, o której mowa w art. 28 ust. 1 ustawy okik. BIP zobowiązał się do podjęcia następujących działań:

1) w zakresie punktu I. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania Spółka zobowiązała się do usunięcia trwających skutków naruszenia poprzez złożenie wszystkim konsumentom, z którymi zawarła umowy deweloperskie, które nie zostały jeszcze wykonane, propozycji zmiany tych umów w poniższy sposób:

a) postanowieniu zakwestionowanemu w punkcie I. ppkt 1. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania zostanie nadane brzmienie: *„Nabywca zobowiązuje się wobec Dewelopera do: 3) podpisania umowy o zarządzanie Nieruchomością Drogową najpóźniej w dniu odbioru Nieruchomości Drogowej, stosownie do której zarząd ta Nieruchomością będzie powierzony Deweloperowi lub osobie przez niego wskazanej do dnia zmiany ustalonego sposobu zarządu przez współwłaścicieli Nieruchomości Drogowej”.*

- b) postanowieniu zakwestionowanemu w punkcie I. ppkt 2. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania zostanie nadane brzmienie: „*Nabywca zobowiązuje się wobec Dewelopera do: 5) zawarcia w terminie i miejscu wskazanym przez Dewelopera Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, na mocy której Nabywca nabędzie Lokal na warunkach określonych w Umowie Deweloperskiej, chyba że Strony wspólnie ustalą inne miejsce zawarcia tej umowy*”,
- c) postanowieniu zakwestionowanemu w punkcie I. ppkt 3. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania zostanie nadane brzmienie: „*Nabywca wyraża zgodę na zamieszczenie na zasadzie użyczenia na elewacji budynku (część A i B) zrealizowanego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego w miejscu wybranym przez Dewelopera logo Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. o rozmiarach nieprzekraczających ...m² x ...m² do czasu podjęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały o zmianie przeznaczenia tej części nieruchomości wspólnej albo zmianie zasad jej udostępnienia. Nabywca zobowiązuje się powtórzyć zgodę w Umowie Przeniesienia Własności Lokalu*”,
- d) postanowieniu zakwestionowanemu w punkcie I. ppkt 4. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania zostanie nadane brzmienie: „*Deweloper zastrzega sobie prawo do zmian konstrukcji i parametrów technicznych Budynku i Lokalu, jeżeli zmiany te będą wymagane obowiązującymi przepisami prawa lub obowiązków ich zastosowania będzie wynikać z ostatecznych decyzji organów administracyjnych lub będą wynikać z parametrów technicznych zawartych w projektach wykonawczych. Pełnomocnik Dewelopera zapewnia, że zmiany, o których mowa powyżej lub zastosowanie innych materiałów lub rozwiązań technicznych niż materiały i rozwiązania wynikające z postanowień tego aktu, będą zgodne z określonymi w tym akcie standardami jakościowymi Budynku, Lokalu, na co Nabywca wyraża zgodę*”,
- e) postanowienie zakwestionowane w punkcie I. ppkt 5. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania zostanie usunięte;
- 2) w zakresie punktu II. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania Spółka wskazała na zaprzestanie stosowania w nowo zawieranych z konsumentami umowach deweloperskich zakwestionowanych klauzul oraz zobowiązała się do złożenia wszystkim konsumentom, z którymi zawarła umowy deweloperskie, które nie zostały jeszcze wykonane, propozycji zmiany tych umów w poniższy sposób:
- a) postanowieniu zakwestionowanemu w punkcie II. ppkt 1. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania zostanie nadane brzmienie: „*W Budynku znajdować się będzie lokal mieszkalny oznaczony numerem roboczym ... o projektowanej powierzchni użytkowej ... m² (...) (dalej jako: „Projektowana Powierzchnia Lokalu”), składający się z następujących pomieszczeń o projektowanej powierzchni użytkowej: ... m², ... m², ... m², ... m², do którego to lokalu przynależeć będzie pomieszczenie przynależne – komórka lokatorska oznaczona numerem roboczym ... o projektowanej powierzchni użytkowej ... m², usytuowanej na ... kondygnacji – ... Budynku (zwany dalej jako: „Lokal”)*”,
- b) postanowienie zakwestionowane w punkcie II. ppkt 2. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania zostanie usunięte.

/dowód: pismo Spółki z dnia 14 lutego 2014 r., pismo Spółki z dnia 25 października 2014 r. i pismo Spółki z dnia 16 grudnia 2014 r. – karty 1041-1043, 1498-1500 i 1527 akt administracyjnych/

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:

Naruszenie interesu publicznoprawnego

Podstawą do rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy okik jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Dopiero wykazanie tej okoliczności pozwala na realizację celu ustawy, którym, zgodnie z jej art. 1 ust. 1, jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów.

Przedmiotowa sprawa, w ocenie Prezesa UOKiK, ma charakter publicznoprawny, gdyż wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy obecnie są lub w przyszłości będą klientami Spółki. W świetle powyższego, podjęcie działań przez Prezesa Urzędu w przedmiotowej sprawie było uzasadnione.

Naruszenie zakazu z art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów

Ustawa okik przewiduje możliwość kontroli przez Prezesa UOKiK działań przedsiębiorców podejmowanych w stosunkach prawnych z konsumentami, wprowadzając mechanizmy ochrony tzw. zbiorowych interesów konsumentów. Definiując w art. 4 pkt 12 pojęcie konsumenta, ustawa okik odsyła do art. 22¹ k.c., zgodnie z którym konsumentem jest osoba fizyczna dokonująca czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową.

Materialnoprawną podstawę do oceny działań przedsiębiorcy w powyższym aspekcie stanowi przepis art. 24 ustawy okik. Zgodnie z jego ust. 1, zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy (art. 24 ust. 2 ustawy). Nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów (art. 24 ust. 3 ustawy). Zbiorowe interesy konsumentów podlegają zatem ochronie przed wymierzonymi w nie naruszeniami, polegającymi na sprzecznych z prawem działaniach przedsiębiorców.

Przepis art. 24 ust. 2 ww. ustawy zawiera przykładowe wyliczenie zachowań przedsiębiorców uważanych za naruszające zbiorowe interesów konsumentów. W otwartym katalogu zakazanych praktyk ustawodawca umieścił: stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych (pkt 1), naruszenie przez przedsiębiorcę obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji (pkt 2), nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji (pkt 3).

Jak wynika z powyższego, dla uznania działania przedsiębiorcy za niezgodne z zawartym w ustawie okik zakazem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów niezbędne jest wykazanie, iż spełnione zostały kumulatywnie trzy przesłanki:

- 1) kwestionowane działanie jest działaniem przedsiębiorcy;
- 2) działanie to jest bezprawne;
- 3) działanie to godzi w zbiorowy interes konsumentów.

Ad 1. Strona postępowania (przedsiębiorca)

Zakaz naruszenia zbiorowych interesów konsumentów odnosi się do przedsiębiorców. Przepis art. 4 pkt 1 ustawy okik zawiera legalną definicję przedsiębiorcy, zgodnie z którą pod tym pojęciem rozumie się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 672, ze zm.), a także: (a) osobę fizyczną, osobę prawną, a także jednostkę organizacyjną nie mającą 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. Natomiast w myśl art. 4 ust. 1 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Właściwą dla przedsiębiorcy działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły (art. 2 ww. ustawy).

Podmiot będący stroną niniejszego postępowania posiada status przedsiębiorcy w rozumieniu powołanego powyżej art. 4 pkt 1 ustawy okik, gdyż jest wpisany do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem: 0000023187. Przedmiotem działalności Spółki są m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi. Wobec tego BIP jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 („*in initio*”) ustawy okik. Tym samym oznacza to, iż zachowanie Spółki podlega kontroli dokonywanej na podstawie ustawy okik.

Ad 2. Bezprawność działań Spółki – uprawdopodobnienie

Drugą z przesłanek koniecznych dla stwierdzenia naruszenia art. 24 ust. 1 ustawy okik jest bezprawność działań podejmowanych przez przedsiębiorcę.

Same przepisy ustawy okik, co do zasady, nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Przepisy te w większości mają bowiem charakter procesowy. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do innych niż ustawa okik aktów prawa powszechnie obowiązującego, gdyż dopiero na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem.

Bezprawność, do której odwołał się ustawodawca definiując pojęcie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, należy zatem rozumieć jako sprzeczność z prawem. Jako sprzeczne z prawem kwalifikuje się zachowania sprzeczne z nakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, a także w umowie międzynarodowej oraz akcie prawa unijnego, mających bezpośrednio zastosowanie w stosunkach wewnętrznych. Sprzeczne z prawem są nadto: czyny zabronione

i zagrożone sankcją karną, czyny zabronione pod sankcjami dyscyplinarnymi, czyny zakazane przepisami administracyjnymi lub przepisami prawa gospodarczego publicznego, czyny zabronione przepisami o charakterze cywilnoprawnym, zawartymi w aktach normatywnych z zakresu prawa cywilnego i administracyjnego. Przedsiębiorca dopuszcza się zatem działań sprzecznych z prawem wówczas, gdy podejmuje działania niezgodne z przepisami, jak i wtedy, gdy nie dopełnia ciążącego na nim prawnego obowiązku. Dla stwierdzenia bezprawności działania przedsiębiorcy bez znaczenia pozostaje strona podmiotowa czynu, a zatem wina sprawcy (w znaczeniu subiektywnym, oznaczającym wadliwość procesu decyzyjnego sprawcy) i stopień tej winy, a także świadomość istnienia naruszonych norm prawnych.

Przenosząc powyższe zważania na grunt niniejszej sprawy, należy wskazać, co następuje.

Ad I. sentencji decyzji

Jak zostało wskazane powyżej, bezprawność działań przedsiębiorcy wynika, co do zasady, z naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów innych niż ustawa oikik. Niemniej, ustawa w jednym przypadku wprost identyfikuje działanie przedsiębiorcy jako bezprawne – mianowicie, działanie polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa UOKiK. Jak wskazał SOKiK w wyroku z dnia 5 marca 2004 r. (sygn. akt XVII AmA 51/03), w oparciu o art. 23a ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. Zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowy zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, stanowi wystarczającą przesłankę do stwierdzenia bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

Rejestr niedozwolonych klauzul umownych prowadzony jest przez Prezesa UOKiK na podstawie wydawanych przez SOKiK prawomocnych wyroków, uwzględniających powództwa o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone (art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c.). Przepis art. 479⁴⁵ § 3 k.p.c. ustanawia zasadę jawności tego rejestru. Oznacza to, że rejestr niedozwolonych klauzul umownych jest dostępny dla każdego zainteresowanego, tzn. każdy ma do niego prawo wglądu. Skutkiem formalnej jawności rejestru niedozwolonych klauzul umownych jest niemożność zasłaniania się nieznajomością dokonanych w nim wpisów.

Stosowanie postanowienia, które po uznaniu go przez SOKiK za niedozwolone zostało wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, jest prawnie zakazane. Zgodnie z art. 479⁴³ k.p.c., prawomocny wyrok SOKiK wydany po przeprowadzeniu kontroli abstrakcyjnej wzorca umowy, przytaczający treść postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone i zakazujący ich wykorzystywania, ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanych za niedozwolone postanowień do rejestru niedozwolonych klauzul umownych. Przywołany przepis rozszerza zatem prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Jak podnosi się w piśmiennictwie, przepis ten „dotyczy rozszerzonej prawomocności materialnoprawnej w znaczeniu podmiotowym. Chodzi o grupę przypadków takiej prawomocności, w których wyrok z powodu szczególnego charakteru przedmiotu procesu ma

powagę rzeczy osądzonej dla wszystkich i przeciw wszystkim. Przepis ten wyraźnie stanowi, iż wyrok ma skutek wobec osób trzecich, od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, wywołuje więc skutek erga omnes¹”. Należy podkreślić również, że art. 479⁴³ k.p.c. stanowiąc, iż wyrok SOKiK ma skutek wobec osób trzecich, nie ogranicza w żaden sposób kategorii podmiotów nim objętych. Zatem zgodnie z regułą „*lege non distinguente*”, wyrok ma skutek wobec wszystkich, tzn. zarówno wobec przedsiębiorcy, który zakwestionowaną klauzulę wprowadził do swoich wzorców umów, jak i do każdego innego przedsiębiorcy, stosującego własne warunki umowne. Oznacza to, że od chwili wpisania klauzuli uznanej wyrokiem SOKiK za niedozwolone postanowienie umowne do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa UOKiK żaden z uczestników obrotu prawnego nie może posługiwać się przedmiotowym postanowieniem. W uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06) Sąd Najwyższy (dalej: SN) jednoznacznie rozstrzygnął, że „*stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem SOKiK i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów*”. Tym samym SN przesądził, iż stosowanie klauzuli tożsamej z klauzulą wpisaną do rejestru niedozwolonych klauzul umownych przez przedsiębiorcę, który nie był stroną postępowania sądowego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, w wyniku którego dana klauzula została wpisana do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Należy również podkreślić, że dla uznania, że klauzula stanowiąca przedmiot postępowania przed Prezesem UOKiK oraz klauzula wpisana do rejestru niedozwolonych klauzul umownych są tożsame w treści, nie jest konieczna literalna identyczność porównywanych postanowień. Zabiegi stylistyczne, polegające na przestawieniu szyku zdania, zmianie użytych wyrazów czy zastosowaniu synonimów, nie eliminują bowiem abuzywnego charakteru danego postanowienia. W celu uznania postanowień za tożsame wystarczy, żeby hipoteza klauzuli kwestionowanej w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów mieściła się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru niedozwolonych klauzul umownych. Pogląd powyższy należy uznać za ugruntowany również w orzecznictwie. W wyroku z dnia 25 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmA 46/04) SOKiK wskazał, iż nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Głównym czynnikiem przesądzającym powinien być, zdaniem SOKiK, cel, jakiemu ma służyć kwestionowana klauzula. Jeśli jest on zgodny z celem utworzenia klauzuli uznanej za niedozwoloną, można uznać, iż obie są tożsame. Stanowisko to znalazło także potwierdzenie w uchwale SN z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06), w której SN argumentował, iż „*stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru, która wywołuje takie same skutki, godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej co wpisana do rejestru*”.

W celu wykazania bezprawności działań przedsiębiorcy konieczne jest zatem ustalenie, że treść postanowień zawartych w stosowanym przez niego wzorcu umownym mieści się w hipotezach klauzul wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych.

Ad I. ppkt 1.

Spółka m.in. w § 5 ust. 1 pkt 3 wzorca umowy „*Umowa deweloperska*” – budynek bez wykończenia: Villa Contenta III – 05/11/2012 zamieściła postanowienie w brzmieniu:

¹ H. Ciepła, [w:] K. Piasecki [red.], „*Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*” Tom II, Warszawa 2001, s. 249.

„Nabywca zobowiązuje się wobec Dewelopera do: 3) podpisania umowy o zarządzanie Nieruchomością Drogową, stosownie do której zarząd tą Nieruchomością będzie powierzony Deweloperowi lub osobie przez niego wskazanej, najpóźniej w dniu odbioru Nieruchomości Drogowej”.

Zdaniem Prezesa Urzędu, postanowienie to mogło być zbieżne z treścią następujących klauzul uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem SOKiK i wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych:

- *„Przez okres trzech lat od powstania Wspólnoty Mieszkaniowej, Edbud będzie sprawował odpłatnie funkcję Zarządcy i Administratora budynku we własnym zakresie lub zleci to osobie trzeciej. W tym okresie Nabywca ma obowiązek pokrywania wszelkich kosztów utrzymania lokalu i nieruchomości wspólnej, m.in. kosztów zarządu, administracji, ogrzewania, wywozu śmieci, wody, ścieków, energii elektrycznej, ochrony budynku i innych koniecznych opłat eksploatacyjnych, do czasu przyjęcia planu gospodarczego w wysokości średnich cen rynkowych dla Warszawy a następnie według planu gospodarczego z uwzględnieniem wynagrodzenia za zarządzanie ustalonego w umowie przeniesienia własności”* – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 126/05) i wpisane w dniu 22 kwietnia 2008 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 1389;
- *„Kupujący wyraża zgodę na to, aby Zarząd nieruchomością wspólną m.in. Budynkiem, powierzony był do 31.12.2012 r. TBS Południe Spółka z o.o. z siedziba w Krakowie albo innej osobie prawnej lub fizycznej, wskazanej przez Activ Investment”* – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 20 maja 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 107/07) i wpisane w dniu 22 lipca 2008 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 1480;
- *„Sprzedający zobowiązuje się odpłatnie prowadzić na koszt Kupującego zarząd i administrację przedmiotowej nieruchomości (budynku i gruntu), począwszy od dnia przekazania lokalu Kupującemu do użytkowania oraz przez okres 36 miesięcy od momentu ustanowienia odrębnej własności dla ostatniego lokalu mieszkalnego na osiedlu Chabrowym 2 etap. Powyższe obowiązki Sprzedający może przenieść na osobę trzecią”* – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 24 marca 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 322/08) i wpisane w dniu 1 lipca 2009 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 1642;
- *„Do czasu sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w w/w obiekcie budowlanym zarząd nieruchomością wspólną pełnić będzie realizator lub podmiot przez niego wskazany, którego wynagrodzenie odpowiadać będzie siedmiu cenom rynkowym z obszaru dzielnicy Białoleka”* – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 30 marca 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 124/07) i wpisane w dniu 8 sierpnia 2011 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 2476;
- *„Strony umowy ustalają, iż w umowie ustanowienia odrębnej własności w formie aktu notarialnego znajduje się zapis, że zarząd przedmiotową nieruchomością będzie sprawowany przez okres 5 lat przez Spółdzielnię lub firmę przez nią wskazaną”* – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 8 czerwca 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 896/10) i wpisane w dniu 1 marca 2012 r. do rejestru

niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 2930.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 30 marca 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 124/07) SOKiK stwierdził, że kwestionowane postanowienie narzuca konsumentowi korzystanie z usług przedsiębiorcy bądź podmiotu przez niego wskazanego przez nieograniczony żadnym terminem okres czasu (do czasu sprzedaży wszystkich lokali, co może również nigdy nie nastąpić) i uniemożliwia konsumentowi korzystanie z uprawnień właścicielskich określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.). Zdaniem Sądu, treść tego postanowienia uzasadnia ocenę, że przedsiębiorca wykorzystywał swoją przewagę kontraktową i narzucał niekorzystne dla konsumenta obowiązki. W ocenie SOKiK postanowienie to jest zatem sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumentów. Z kolei, uzasadniając wyrok z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 126/05), Sąd zwrócił również uwagę, że poddana jego ocenie klauzula narzuca konsumentowi obowiązek korzystania z usług stosującego ją przedsiębiorcy niezależnie od ceny i jakości tych usług.

Postanowienie stosowane przez BIP również narzucało konsumentom korzystanie z jego usług (lub usług wskazanej przez Spółkę osoby) w zakresie zarządzania nieruchomością drogową. Podobnie jak klauzule uznane za abuzywne, uniemożliwiała słabszym uczestnikom obrotu korzystanie z przysługujących im uprawnień właścicielskich. Uprawnienia te wynikają z przepisów k.c. odnoszących się do współwłasności. Zgodnie z art. 201 k.c. do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności. Przepis art. 199 k.c. wymaga do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu zgody wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd. Niezależnie od tego, czy powierzenie zarządu należy uznać za czynność mieszczącą się w zakresie zwykłego zarządu, czy też za czynność wykraczającą poza ten zakres, w ocenie Prezesa UOKiK, Spółka w drodze stosowanego postanowienia wyłączała tryb decyzyjny wynikający z ww. przepisów k.c. Skutek ten należy ocenić analogicznie do wyłączenia procedury decyzyjnej określonej w ustawie o własności lokali przewidzianego w ww. klauzulach wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych. Polegał on na ograniczeniu ustawowego uprawnienia konsumentów do dokonania wyboru zarządcy nieruchomości będącej przedmiotem ich współwłasności w określonej procedurze. Dodatkowo, kwestionowane postanowienie przesądzało, że BIP będzie zarządcą nieruchomości bez względu na cenę i jakość świadczonych usług. Wskazuje to wyraźnie, że Spółka korzystała z silniejszej pozycji kontraktowej, naruszając interesy konsumentów.

Zdaniem Prezesa Urzędu, opisane okoliczności wskazują na prawdopodobieństwo, że postanowienie wykorzystywane przez BIP było tożsame z ww. klauzulami widniejącymi w rejestrze niedozwolonych klauzul umownych. Zakwestionowane postanowienie z tych samych względów co one mogło kształtować prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy.

Ad I. ppkt 2.

M.in. w § 6 ust. 1 pkt 5 wzorca umowy „Umowa deweloperska” (lokal): Patio Avenir A – 10/12/2012 BIP posługiwał się klauzulą o treści:

„Nabywca zobowiązuje się wobec Dewelopera do: 5) zawarcia w terminie i miejscu wskazanym przez Dewelopera Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, na mocy której Nabywca nabędzie Lokal na warunkach określonych w Umowie Deweloperskiej”.

Zdaniem Prezesa Urzędu, postanowienie to mogło być zbieżne z treścią następującej klauzuli, uznanej za niedozwoloną prawomocnym wyrokiem SOKiK i wpisanej do rejestru niedozwolonych klauzul umownych:

„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” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09) i wpisane w dniu 6 sierpnia 2012 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr 3529.

Z uzasadnienia wyroku SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r. wynika, iż Sąd uznał klauzulę wpisaną do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr. 3529 za niedozwoloną ze względu na to, że narzuca ona konsumentom miejsce zawarcia umowy sprzedaży poprzez wskazanie konkretnej kancelarii notarialnej, nie pozostawiając im możliwości swobodnego wyboru, czy chociażby możliwości uzgodnienia miejsca zawarcia umowy sprzedaży. Zdaniem SOKiK, narusza to interes konsumenta, w tym jego interes ekonomiczny, zwłaszcza gdy konsument nie zamieszkuje czy nie przebywa w miejscowości, w której ma dojść do podpisania umowy. Sąd wyjaśnił, że przedsiębiorca obarcza konsumenta trudnościami organizacyjnymi związanymi ze wskazaniem przez przedsiębiorcę konkretnej kancelarii notarialnej, jednocześnie sam unika tego typu niedogodności. Tymczasem, w ocenie SOKiK, przedsiębiorca jako profesjonalista w danej dziedzinie nie powinien pozbawiać konsumenta – słabszego uczestnika obrotu gospodarczego – możliwości skorzystania przez niego z usług kancelarii odpowiadającej właśnie jemu. Z tych względów Sąd uznał, że postanowienie wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr. 3529 kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy.

Prezes Urzędu jest zdania, że klauzula, którą stosowała Spółka, mogła być tożsama z klauzulą wpisaną do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr. 3529. Tak samo narzucała ona konsumentom miejsce zawarcia umowy sprzedaży. Mimo że kwestionowana klauzula nie powoływała się wprost na prawo BIP do wskazania konkretnej kancelarii notarialnej, uprawnienie to wynikało pośrednio z brzmienia zakwestionowanego postanowienia wzorca. Miejscem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości musi zawsze być kancelaria notarialna, ponieważ wymagają tego przepisy przewidujące dla tej umowy formę aktu notarialnego. Dlatego możliwość wskazania przez Spółkę miejsca zawarcia umowy oznaczało *de facto* uprawnienie do wskazania konkretnej kancelarii notarialnej, w której doszłoby do podpisania umowy sprzedaży nieruchomości przez jej strony. Zatem, w opinii Prezesa UOKiK, Spółka narzucała konsumentom miejsce zawarcia umowy sprzedaży, nie pozostawiając im możliwości swobodnego wyboru w tym zakresie. Naruszało to ich interesy, szczególnie w sytuacji, gdy nie zamieszkiwali oni lub nie przebywali w miejscowości, w której miało dojść do zawarcia umowy. Podobnie jak w przypadku klauzuli uznanej za niedozwoloną przez SOKiK, postanowienie stosowane przez BIP przerzucało na konsumentów ciężar niedogodności wynikających z odgórnego ustalenia miejsca zawarcia umowy przez Spółkę. W ten sposób prawdopodobnie kształtowało prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami oraz rażąco naruszało ich interesy.

Ad I. ppkt 3.

Spółka m.in. w § 6 ust. 6 wzorca umowy „Umowa deweloperska” (lokal): Patio Avenir A – 10/12/2012 posługiwała się postanowieniem o treści:

„Nabywca wyraża zgodę na nieodpłatne i na czas nieokreślony zamieszczenie na elewacji budynku (część A i B) zrealizowanego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego w miejscu wybranym przez Dewelopera logo Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o., poprzez ustanowienie nieodpłatnego i na czas nieokreślony prawa użytkowania na Nieruchomości. Nabywca zobowiązuje się powtórzyć powyższą zgodę w Umowie Przeniesienia Własności Lokalu”.

Zdaniem Prezesa Urzędu, postanowienie to mogło być zbieżne z treścią następującej klauzuli uznanej za niedozwoloną prawomocnym wyrokiem SOKiK i wpisanej do rejestru niedozwolonych klauzul umownych:

„Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń określonych w art. 12 Ustawy” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09) i wpisane w dniu 6 sierpnia 2012 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 3533.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09) SOKiK stwierdził, że powyższa klauzula wprowadza dla przedsiębiorcy nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników lokalu biurowego, przez co wyklucza zagwarantowane w art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali prawo właściciela lokalu do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Sąd uznał, że na podstawie zaskarżonego postanowienia konsumenci mieliby zrezygnować ze swoich ustawowych uprawnień wynikających z art. 12 ust. 2 powołanej ustawy, polegających na prawie pobierania pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej m.in. na pokrycie wydatków związanych z jej utrzymaniem, przypadających właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. SOKiK wskazał również, że konsumenci pozbawieni byłiby również uprawnień wynikających z art. 12 ust. 3 ww. ustawy, zgodnie z którym uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu wydatków na nieruchomość wspólną, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. W ocenie Sądu, przedsiębiorca, mimo iż nie będzie już właścicielem budynku, gwarantuje sobie nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej. Zdaniem SOKiK, przedmiotowe postanowienie uniemożliwia konsumentom będącym właścicielami lokali wykonywanie praw właścicielskich wynikających z przepisów ustawy o własności lokali. Konsumentom zostaje bowiem z góry narzucony sposób zagospodarowania tej części nieruchomości i rezygnacja z ewentualnych zysków powstałych z tytułu eksploatacji, bez prawa podejmowania decyzji w tym względzie. Tym samym, w ocenie Sądu, przedmiotowa klauzula kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy.

Kwestionowana przez Prezesa Urzędu klauzula również umożliwiała Spółce nieodpłatne korzystanie z części nieruchomości wspólnej, do której prawa przysługiwały właścicielom lokali. Przyznawała BIP prawo do zamieszczenia swojego logo na elewacji budynku, Spółka mogła dowolnie wybrać miejsce jego wyeksponowania, a także rozmiar

zajmowanej powierzchni. Tym samym, podobnie jak postanowienie wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod numerem 3533, ograniczała prawo właścicieli lokali do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, co gwarantuje im art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali. BIP poprzez wykorzystywane we wzorcach umów postanowienie zapewniał sobie prawo do wyłącznego, nieodpłatnego korzystania z części nieruchomości wspólnej także po wyodrębnieniu i sprzedaży wszystkich lokali w budynku, tj. wówczas, gdy nie byłby już współwłaścicielem tej nieruchomości. Narzucał w ten sposób konsumentom określony, korzystny jedynie dla Spółki, sposób zagospodarowania elewacji budynku. Należy bowiem zauważyć, że zgodnie ze stosowaną przez BIP klauzulą konsumenci w zamian za ograniczenie ich praw właścicielskich nie otrzymywali od Spółki żadnego świadczenia wzajemnego. Korzystanie przez nią z elewacji budynku miało się odbywać nieodpłatnie. Był to wyraźny przejaw nadużywania przez BIP przewagi kontraktowej nad słabszą stroną obrotu.

W ocenie Prezesa Urzędu, cel i skutek obydwu przytoczonych wyżej klauzul był ten sam. Prawdopodobna jest więc ich tożsamość. Postanowienie zakwestionowane przez Prezesa UOKiK, z tych samych względów co klauzula uznana za abuzywną przez SOKiK mogło kształtować prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami oraz rażąco naruszać ich interesy.

Ad I. ppkt 4.

BIP m.in. w § 8 ust. 1 wzorca umowy „Umowa deweloperska” (lokal): La Tour – 02/04/2013 zamieszczało postanowienie w następującym brzmieniu:

„Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Deweloper zastrzega sobie prawo do zastosowania innych materiałów lub rozwiązań technicznych niż materiały i rozwiązania wynikające z postanowień tego aktu, pod warunkiem, że zmiany te będą zgodne z określonymi w tym akcie standardami jakościowymi Budynku, Lokalu. Deweloper zastrzega sobie prawo do zmian konstrukcji i parametrów technicznych Budynku i Lokalu, jeżeli zmiany te będą wymagane obowiązującymi przepisami prawa lub obowiązek ich zastosowania będzie wynikać z ostatecznych decyzji organów administracyjnych lub będą wynikać z parametrów technicznych zawartych w projektach wykonawczych, na co Nabywca wyraża zgodę”.

Zdaniem Prezesa Urzędu, postanowienie to mogło być zbieżne z treścią następujących klauzul uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem SOKiK i wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych:

- *„Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań”* – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 10 października 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 47/03) i wpisane w dniu 6 stycznia 2005 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 234;
- *„Spółdzielnia zastrzega, że ostateczne rozwiązania projektowe mogą odbiegać od wstępnej dokumentacji architektoniczno-funkcjonalnej”* – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 7 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 73/05) i wpisane w dniu 1 września 2006 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 852;
- *„Przedmiotowy lokal zostanie wykonany zgodnie ze specyfikacją stanowiącą załącznik nr 3 do umowy. Sprzedający zastrzega możliwość wprowadzenia zmian w układzie architektonicznym, dokumentacji projektowej oraz w układzie zagospodarowania terenu, o ile okażą się one niezbędne ze względu na realizację inwestycji. Zmiany dotyczyć mogą w szczególności rozmieszczenia planów*

instalacyjnych, zastosowania określonej technologii oraz materiałów budowlanych, a także rozmieszczenia oświetlenia, układów ciągów pieszo - jezdnych oraz zieleni, na terenie objętym inwestycją. Zmiany takie nie stanowią zmiany treści niniejszej umowy” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 27 kwietnia 2007 r. (sygn. akt XVII AmC 14/06) i wpisane w dniu 12 czerwca 2008 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 1439;

- *„Strony ustalają, że realizator uprawniony jest do dokonywania zmian w przedłożonym projekcie architektonicznym o ile okażą się one konieczne ze względu na realizację podmiotowej inwestycji, jeżeli wspomniane zmiany nie spowodują istotnego obniżenia standardu wykończenia inwestycji opisanego w § 2 pkt 3”* – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 30 marca 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 124/07) i wpisane w dniu 8 sierpnia 2011 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 2475;
- *„Strony zgodnie oświadczają, że Inwestor Powierniczy w porozumieniu ze Spółdzielnią ma prawo dokonywania zmian w projekcie technicznym budynku, polegających na zmianie niektórych technologii i materiałów”* – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 20 kwietnia 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 1782/09) i wpisane w dniu 21 września 2011 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 2575;
- *„W razie konieczności dokonania istotnych zmian w projekcie budowlanym, Spółka zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia o tym Kupującego. W tym przypadku Strony uprawnione będą w terminie 14 dni od daty powiadomienia Kupującego do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy bez konieczności zapłaty jakichkolwiek kar umownych natomiast ze zwrotem wszelkich uiszczonych dotychczas wpłat na rzecz Spółki. Za istotne zmiany w projekcie budowlanym uważa się zmiany ilości pomieszczeń w Lokalu, zmiany w powierzchni Lokalu o ponad 10% jego powierzchni projektowej, likwidację balkonu lub tarasu, istotne zmiany w usytuowaniu budynku”* – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 30 grudnia 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 2475/10) i wpisane w dniu 29 maja 2012 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 3208;

W uzasadnieniu wyroku z dnia 30 marca 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 124/07) SOKiK stwierdził, że kwestionowana klauzula daje prawo wyłącznie przedsiębiorcy do jednostronnej zmiany w dokumentacji projektowej (po zawarciu umowy), tj. do istotnych zmian dotyczących lokalu mieszkalnego, co narusza podstawowe zasady stosunku zobowiązaniowego, kłóci się z dobrymi obyczajami i jest rażąco niekorzystne dla konsumenta. Sąd wskazał, że konsument w rzeczywistości nie ma realnego wpływu na dokonywane zmiany inwestycyjno-budowlane. W ocenie SOKiK przedsiębiorca, powołując się jedynie na konieczność ze względu na realizację przedmiotowej inwestycji, może dokonywać wszelkich zmian, z zastrzeżeniem jedynie, że nie spowodują istotnego obniżenia standardu wykończenia inwestycji. Zatem, jak wywiódł dalej Sąd, w wyniku analizowanej klauzuli konsumentowi może zostać przedstawiony do odbioru lokal pozbawiony cech, które skłoniły go do zakupu tego konkretnego mieszkania, np. lokal o zupełnie innym rozkładzie pomieszczeń bądź innym usytuowaniu, co więcej, o obniżonym standardzie wykończenia, jednakże wedle oceny przedsiębiorcy nie istotnym. Takie

ukształtowanie wzajemnych praw i obowiązków w ocenie Sądu jest sprzeczne z dobrymi obyczajami.

Kwestionowana przez Prezesa Urzędu klauzula również umożliwiała Spółce jednostronną zmianę materiałów i rozwiązań technicznych stosowanych przy realizacji inwestycji. Konsument, który zawarł umowę określonej treści, zdecydował się również na zastosowanie w nabywanym lokalu mieszkalnym określonych materiałów i rozwiązań technicznych. Są to istotne cechy nieruchomości, które mogły wpłynąć na decyzję o wyborze BIP jako kontrahenta konsumenta. Powinny one zatem pozostać niezmienione w trakcie realizacji umowy. Należy przy tym zaznaczyć, że nie mogą zostać uznane za ważną przyczynę wymienione w kwestionowanej klauzuli okoliczności, które pozwalały Spółce na zmianę parametrów wykonania inwestycji. Zgodność tych zmian z ustalonymi w umowie standardami jakościowymi budynku i lokalu mogłaby stanowić bowiem przedmiot swobodnej interpretacji Spółki. Konsument, jako nieprofesjonalista, nie byłby w stanie zweryfikować tej okoliczności. Również fakt, że zmiany konstrukcji i parametrów technicznych miały wynikać z parametrów technicznych zawartych w projektach wykonawczych, nie mógł, zdaniem Prezesa UOKiK, usprawiedliwiać odstępstw od podjętego przez Spółkę zobowiązania. BIP powinien być uwzględniony w umowie zawieranej z konsumentem treść projektów wykonawczych. Natomiast ich brak w momencie zawierania tej umowy nie powinien być obciążać konsumenta, a raczej winien stanowić ryzyko obciążające Spółkę.

Z uwagi na powyższe, wykorzystywane przez Spółkę postanowienie, z tych samych powodów co przytoczone klauzule uznane za abuzywne, kłóciło się z dobrymi obyczajami i było rażąco niekorzystne dla konsumenta. Dlatego, zdaniem Prezesa Urzędu, jest prawdopodobne, że było ono tożsame z tymi klauzulami.

Ad I. ppkt 5.

Spółka m.in. w § 11 ust. 3 wzorca umowy „Umowa deweloperska” (lokal): Patio Avenir A – 10/12/2012 zamieszczała postanowienie w brzmieniu:

„Nabywca oświadcza, że w przypadku, gdy dla którejkolwiek części Nieruchomości będą uzyskiwane jakiegokolwiek decyzje administracyjne czy uzgodnienia, Nabywca nie będzie podejmował działań hamujących lub utrudniających prowadzony proces inwestycyjny”.

Zdaniem Prezesa Urzędu, postanowienie to mogło być zbieżne z treścią następujących klauzul uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem SOKiK i wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych:

- *„Kupujący wyrażają zgodę na: 1.1 kontynuowanie przez Spółkę na Nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr WA2M/00373536/2 Inwestycji, prowadzonej na podstawie ostatecznych decyzji oraz zobowiązują się nie zgłaszać żadnych sprzeciwów co do prowadzonej budowy, wznoszonych budynków oraz postępowań administracyjnych oraz zobowiązują się nie korzystać ze środków prawnych służących kwestionowaniu wydanych decyzji (w tym w szczególności odwołań, zażaleń, skarg o wznowienie postępowania itp.). (...)”* – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 30 września 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 3876/10) i wpisane w dniu 25 kwietnia 2013 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 4558;
- *„Kupujący na wypadek zawarcia Umowy Sprzedaży przez Spółkę działającą w charakterze pełnomocnika Kupujących lub przez dalszego pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie przez Spółkę (i pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży) udzielają Spółce pełnomocnictwa do reprezentowania ich w toku wszelkich postępowań (w tym w szczególności*

postępowań administracyjnych) dotyczących realizacji Inwestycji oraz uzyskania pozwoleń na użytkowanie. Kupujący nie będą wnosić jakichkolwiek roszczeń z tytułu toczących się prac budowlanych i postępowań, jak również zobowiązują się nie korzystać ze środków prawnych służących kwestionowaniu wydanych decyzji (w tym w szczególności odwołań, zażaleń, skarg o wznowienie postępowania itp.)” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 30 września 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 3876/10) i wpisane w dniu 25 kwietnia 2013 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 4559;

W uzasadnieniu wyroku z dnia 30 września 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 3876/10) SOKiK stwierdził, że pozbawienie konsumentów przysługującego im prawa korzystania ze środków prawnych w postaci np. odwoływania się od decyzji administracyjnych jest sprzeczne z dobrymi obyczajami. Zdaniem Sądu, deweloper zapewnia sobie w ten sposób możliwość sprawnego kontynuowania inwestycji, w tym wznoszenia innych budynków, realizuje więc swój cel, również finansowy. Jednakże, jak zauważył SOKiK, budowa innych budynków może zagrażać interesom konsumentów, którzy zobowiązali się zakupić mieszkanie w inwestycji przedsiębiorcy. Sąd wymienił przykładowe okoliczności, z których może wynikać to zagrożenie, takie jak naruszenie norm bezpieczeństwa, prawa budowlanego, praw konsumenta związanych z nieruchomością wspólną (przykładowo wynikających z art. 144 k.c., 147 k.c., 151 k.c.). SOKiK wyjaśnił, że pozbawienie konsumentów prawa kwestionowania wydanych decyzji (które mogą być wadliwe) rażąco narusza równowagę stron stosunku zobowiązaniowego, jak również w sposób rażący narusza interesy konsumenta – może spowodować jego dyskomfort, rozczarowanie zakupionym mieszkaniem, wprowadzenie w błąd. Dodatkowo, Sąd zauważył, że niedogodność otoczenia będzie miała również wpływ na wartość mieszkania, co naruszy interes ekonomiczny konsumenta. Jak podsumował SOKiK, sprawne prowadzenie inwestycji nie może odbywać się kosztem pozbawienia konsumentów przysługujących im prawnie środków służących kwestionowaniu wydanych decyzji.

Wykorzystywane przez Spółkę postanowienie, podobnie jak klauzule uznane za niedozwolone przez SOKiK, pozbawiała konsumentów przysługujących im prawnie środków służących kwestionowaniu wydanych decyzji. Przewidywało bowiem z góry, że nie podejmowałiby oni działań hamujących lub utrudniających prowadzony proces inwestycyjny w sytuacji, gdyby dla którejkolwiek części nieruchomości były uzyskiwane jakiegokolwiek decyzje administracyjne czy uzgodnienia. Nie miałyby przy tym znaczenia, czy prowadzony proces inwestycyjny naruszałby uprawnienia konsumenta.

W związku z powyższym, w opinii Prezesa UOKiK, jest prawdopodobne, że stosowana przez BIP klauzula była tożsama z przytoczonymi postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych klauzul umownych. Podobnie jak one, mogła kształtować prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy.

Wskazane okoliczności pozwalają na przyjęcie, że tożsamość kwestionowanych klauzul i postanowień wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych została uprawdopodobniona. Tym samym uprawdopodobniona została także bezprawność działania Spółki.

Ad II. sentencji decyzji

Ad. II. ppkt 1

BIP m.in. w § 1 ust. 1 pkt 12 umów zawieranych na podstawie wzorca „Umowa deweloperska” (lokal): Patio Avenir A – 10/12/2012 stosuje postanowienie o następującej treści:

„W Budynku znajdować się będzie lokal mieszkalny oznaczony numerem roboczym ... o powierzchni użytkowej ... m² (...) (powierzchnia minimalna) do ... m² (...) (powierzchnia maksymalna), przy czym powierzchnia średnia wynosi ... m² (...), składający się z ... o średniej powierzchni użytkowej ... m², ... o średniej powierzchni użytkowej ... m² usytuowany na kondygnacji ... Budynku (zwany dalej jako: „Lokal”) (...)”

W ocenie Prezesa Urzędu, przytoczona klauzula może naruszać art. 22 ust. 1 pkt 6 ustawy o ochronie praw nabywcy. Zgodnie z tym przepisem, umowa deweloperska powinna zawierać w szczególności określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper. Sposób, w jaki zakwestionowane postanowienie stanowiące element zawieranych z konsumentami umów deweloperskich opisuje powierzchnię lokalu mieszkalnego, nie może być uznany za określenie tej powierzchni. Z jego treści nie wynika bowiem jednoznacznie, ile dokładnie metrów kwadratowych będzie miał lokal mieszkalny. Konsument w momencie zawierania umowy deweloperskiej dowiadyuje się z niej jedynie o tym, jaka będzie przybliżona powierzchnia przedmiotu umowy. Kwestionowane postanowienie stanowi, że będzie się ona mieściła w pewnym przedziale od powierzchni minimalnej do powierzchni maksymalnej oraz wylicza średnią powierzchnię lokalu mieszkalnego. Powierzchnia średnia nie musi jednak odpowiadać ostatecznej powierzchni lokalu. Tymczasem prawo własności lokalu mieszkalnego, którego dotyczy umowa deweloperska, powinno się odnosić do lokalu o określonej powierzchni, a nie do lokalu o powierzchni opisanej jako pewien przedział wartości. Wbrew wymaganiam ustawy umowa deweloperska nie określa zatem metrażu mieszkania.

Wymaga zaznaczenia, że powierzchnia lokalu mieszkalnego jest jedną z podstawowych cech przedmiotu umowy. Należy sądzić, że z tego właśnie względu ustawodawca nałożył na deweloperów obowiązek jej określenia w umowie deweloperskiej. Dzięki temu konsument podpisując umowę jest dokładnie poinformowany o istotnych cechach nabywanej nieruchomości. Ponadto, metraż lokalu mieszkalnego ma bezpośrednie przełożenie na jego cenę ustaloną jako iloczyn powierzchni lokalu i ceny metra kwadratowego lokalu. Z tych względów, Prezes Urzędu ocenia zakwestionowane postanowienie jako szczególnie niekorzystne dla konsumentów. BIP, wykorzystując swoją przewagę kontraktową, narzuca słabszym uczestnikom obrotu warunki umowne, na podstawie których nie znają oni nie tylko dokładnej powierzchni mieszkania, ale także jego dokładnej ceny. Jednocześnie, w myśl art. 22 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw nabywcy, umowa deweloperska powinna zawierać cenę nabycia prawa będącego przedmiotem tej umowy.

Należy zwrócić uwagę, że w praktyce mogą zdarzać się sytuacje, w których ostateczna powierzchnia lokalu mieszkalnego będzie się nieznacznie różnić od przewidzianej w umowie deweloperskiej, co wpłynie na jego cenę. Jednakże, zdaniem Prezesa Urzędu, konsument, w momencie podpisywania umowy deweloperskiej powinien znać konkretną powierzchnię nabywanego mieszkania. Ewentualne różnice w rzeczywistej i umówionej powierzchni lokalu powinny dawać podstawę, według wyboru konsumenta, do odpowiedniego rozliczenia ceny lub do odstąpienia od umowy przez słabszego uczestnika obrotu. W opinii Prezesa Urzędu, Spółka, poprzez stosowane postanowienie, unika ryzyka,

jakie wiąże się z odstąpieniem przez konsumenta od umowy w opisanej sytuacji. Jednocześnie BIP przerzuca na niego ryzyko, że powierzchnia mieszkania będzie odbiegać od umówionej.

Mając powyższe na względzie, Prezes UOKiK ocenia jako prawdopodobne, że wykorzystywane przez Spółkę postanowienie jest sprzeczne z art. 22 ust. 1 pkt 6 ustawy o ochronie praw nabywcy.

Ad II. ppkt 2

Spółka posługuje się m.in. w § 9 ust. 10 umów zawieranych na podstawie wzorca „Umowa deweloperska” (lokal): Patio Avenir A – 10/12/2012 klauzulą w brzmieniu:

„Nabywca utraci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne, jeżeli nie zawiadomi Dewelopera o wadzie w ciągu jednego miesiąca od dnia jej wykrycia, za pośrednictwem listu poleconego za potwierdzeniem odbioru”.

Prezes Urzędu jest zdania, że przytoczone postanowienie może naruszać art. 563 § 3 k.c. Przepis ten, mimo że znajduje się wśród regulacji dotyczących umowy sprzedaży, znajduje zastosowanie do działalności Spółki na mocy art. 638 w zw. z art. 656 § 1 k.c. Zgodnie z jego brzmieniem, do zachowania terminów zawiadomienia o wadach rzeczy sprzedanej wystarczy wysłanie przed upływem tych terminów listu poleconego. Regulacja ta jest korzystna dla konsumenta, ponieważ do zachowania przedmiotowych terminów nie wymaga rzeczywistego dojścia stosownego zawiadomienia do przedsiębiorcy w taki sposób, żeby mógł on zapoznać się z jego treścią (art. 61 § 1 k.c.). Za wystarczające uznaje samo nadanie listu poleconego zawierającego takie zawiadomienie. Ułatwia to konsumentowi dochowanie terminów na zgłoszenie wad fizycznych. Ponadto, w razie ewentualnych sporów co do skuteczności zawiadomienia, zwalnia go z konieczności wykazywania, że przedsiębiorca rzeczywiście je odebrał w terminie. Samo nadanie przesyłki z zawiadomieniem w terminie oznacza jego dochowanie. Jednocześnie wymaga zaznaczenia, że omawiany przepis k.c. nie ogranicza uprawnienia konsumenta do osobistego (bez pośrednictwa operatora pocztowego) zgłoszenia wad fizycznych przedsiębiorcy. Będzie ono skuteczne, jeżeli w zastrzeżonym terminie dojdzie do adresata w taki sposób, że będzie on mógł zapoznać się z jego treścią.

W powyższym kontekście należy zauważyć, że zakwestionowana klauzula, wymagając do zachowania ww. terminów wysłania listu poleconego za potwierdzeniem odbioru, wyklucza skuteczność listu poleconego nadanego w terminie bez potwierdzenia odbioru, jak również skuteczność zawiadomienia złożonego w terminie osobiście. Stosowane przez Spółkę postanowienie, w odróżnieniu od art. 563 § 3 k.c., określa jedyny możliwy, a nie tylko wystarczający, sposób poinformowania przedsiębiorcy o wadach. Zatem zakwestionowana klauzula odbiega od regulacji ustawowej w sposób niekorzystny dla konsumentów. W przypadku, gdyby słabszy uczestnik obrotu w przepisowym terminie nadał zawiadomienie o wadach listem poleconym, BIP mogłoby nie uznać tego za skuteczne. W ten sposób, ze względu na upływ terminu, konsument mógłby zostać pozbawiony uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne.

Biorąc powyższe pod uwagę, Prezes UOKiK ocenia jako prawdopodobne, że wykorzystywane przez Spółkę postanowienie jest sprzeczne z art. 563 § 3 k.c.

Wskazane okoliczności pozwalają na przyjęcie, że bezprawność zakwestionowanych klauzul została uprawdopodobniona. Tym samym uprawdopodobniona została także bezprawność działania Spółki.

Ad 3. Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów – uprawdopodobnienie

Zbiorowy interes konsumentów oznacza interes dotyczący ogółu, a naruszenie tego interesu może mieć miejsce, gdy skutkami działań sprzecznych z ustawą oklik dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku – konsumentów. O tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem często lub nawet powszechnie stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy. Do naruszenia zbiorowych interesów konsumentów konieczne jest, by działanie przedsiębiorcy zostało skierowane nie do konkretnego adresata, lecz do adresata, którego nie da się z góry oznaczyć indywidualnie. Wobec tego działanie to jest w stanie wywołać niekorzystne następstwa w odniesieniu do każdego z konsumentów (a nie jedynie wobec określonego konsumenta) i zagraża ono, przynajmniej potencjalnie, interesom każdego z członków zbiorowości konsumentów.

W ocenie Prezesa UOKiK, jest prawdopodobne, że działanie Spółki opisane w punkcie I. sentencji decyzji narusza interes konsumentów. Działanie to polega bowiem, co zostało uprawdopodobnione, na stosowaniu we wzorcach umownych wykorzystywanych w obrocie z konsumentami klauzul, które są tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych klauzul umownych.

Klauzula wskazana w punkcie I. ppkt 1 sentencji decyzji narzucała konsumentom korzystanie z usług BIP (lub usług wskazanej przez Spółkę osoby) w zakresie zarządzania nieruchomością drogową, czym uniemożliwiała słabszym uczestnikom obrotu korzystanie z przysługujących im uprawnień właścicielskich. Ograniczała bowiem ustawowe uprawnienie konsumentów do dokonania wyboru zarządcy nieruchomości będącej przedmiotem ich współwłasności w określonej procedurze.

Postanowienie określone w punkcie I. ppkt 2 sentencji decyzji narzucało konsumentom miejsce zawarcia umowy sprzedaży, nie pozostawiając im możliwości swobodnego wyboru w tym zakresie. Naruszało to ich interesy, szczególnie w sytuacji, gdy nie zamieszkiwali oni lub nie przebywali w miejscowości, w której miało dojść do zawarcia umowy.

Klauzula wymieniona w punkcie I. ppkt 3 sentencji decyzji przyznawała Spółce prawo do nieodpłatnego zamieszczenia na elewacji budynku w wybranym przez nią miejscu logo BIP. Tym samym ograniczała prawo właścicieli lokali do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

Postanowienie określone w punkcie I. ppkt 4 sentencji decyzji umożliwiało Spółce jednostronną zmianę materiałów i rozwiązań technicznych stosowanych przy realizacji inwestycji, co stanowiło przejaw wykorzystania przewagi kontraktowej BIP nad konsumentami.

Klauzula wskazana w punkcie I. ppkt 5 sentencji decyzji z góry pozbawiała konsumentów przysługujących im prawnie środków służących kwestionowaniu wydanych decyzji administracyjnych dotyczących prowadzonego przez Spółkę na nieruchomości procesu inwestycyjnego.

Prezes UOKiK uznaje za prawdopodobne, że również działanie Spółki opisane w punkcie II. sentencji decyzji narusza interes konsumentów. Działanie to polega bowiem, co zostało uprawdopodobnione, na stosowaniu w umowach zawieranych z konsumentami postanowień sprzecznych z przepisami ustawy o ochronie praw nabywcy oraz z przepisami k.c.

Postanowienie określone w punkcie II. ppkt 1 sentencji decyzji, wbrew art. 22 ust. 1 pkt 6 ustawy o ochronie praw nabywcy, nie określa bardzo istotnej dla konsumenta właściwości lokalu mieszkalnego, tj. jego powierzchni, która stanowi jedną z podstawowych cech przedmiotu umowy deweloperskiej.

Klauzula wymieniona w punkcie II. ppkt 2 sentencji decyzji, ogranicza uprawnienie konsumenta z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu sprzedaży poprzez określenie jedyne uznawanego przez Spółkę sposobu poinformowania BIP o wadach rzeczy sprzedanej, tj. nadanie listu poleconego za potwierdzeniem odbioru. Przedmiotowe postanowienie narusza w ten sposób art. 563 § 3 k.c., który wskazuje jako wystarczającą formę listu poleconego nadanego w terminie bez potwierdzenia odbioru.

W niniejszej sprawie bez wątplenia mamy do czynienia z naruszeniem praw licznej grupy konsumentów – wszystkich konsumentów będących klientami BIP, jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogli zawrzeć z nim umowę. Praktyki były więc skierowane do z góry nieograniczonej i nieokreślonej liczby konsumentów. Oferta handlowa Spółki ma charakter ogólnie dostępny. Tym samym kwestionowane przez Prezesa UOKiK działania Spółki mogły naruszać interes nieograniczonej liczby konsumentów, których nie sposób zindywidualizować. Oczywistym jest zatem, że bezprawne zachowania BIP nie dotyczyły interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, czy indywidualny, ani też grupy takich osób, lecz naruszały one uprawnienia szerokiego kręgu nieprofesjonalnych uczestników rynku.

Powyższe wskazuje na prawdopodobieństwo naruszenia w przedmiotowej sprawie zbiorowego interesu konsumentów, przez który należy rozumieć prawo wszystkich konsumentów do ukształtowania umowy zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego i z dobrymi obyczajami.

Zobowiązanie Spółki złożone w trybie art. 28 ust. 1 ustawy okik

W kontekście powyższego należy stwierdzić, że przepis art. 28 ust. 1 ustawy okik stanowi, że jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania – że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, 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.

Ad. I. sentencji decyzji

Jak już wyżej wskazano, z dniem 1 marca 2014 r. BIP zaprzestał stosowania klauzul zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu w punkcie I. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania. Dokonał bowiem zmiany wzorców umów deweloperskich w następujący sposób:

- 1) postanowieniu zakwestionowanemu w punkcie I. ppkt 1. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania zostało nadane brzmienie: *„Nabywca zobowiązuje się wobec Dewelopera do: 3) podpisania umowy o zarządzanie Nieruchomością Drogową najpóźniej w dniu odbioru Nieruchomości Drogowej, stosownie do której zarząd ta Nieruchomością będzie powierzony Deweloperowi lub osobie przez niego wskazanej do dnia zmiany ustalonego sposobu zarządu przez współwłaścicieli Nieruchomości Drogowej”*,

- 2) postanowieniu zakwestionowanemu w punkcie I. ppkt 2. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania zostało nadane brzmienie: *„Nabywca zobowiązuje się wobec Dewelopera do: 5) zawarcia w terminie i miejscu wskazanym przez Dewelopera Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, na mocy której Nabywca nabędzie Lokal na warunkach określonych w Umowie Deweloperskiej, chyba że Strony wspólnie ustalą inne miejsce zawarcia tej umowy”*,
- 3) postanowieniu zakwestionowanemu w punkcie I. ppkt 3. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania zostało nadane brzmienie: *„Nabywca wyraża zgodę na zamieszczenie na zasadzie użyczenia na elewacji budynku (część A i B) zrealizowanego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego w miejscu wybranym przez Dewelopera logo Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. o rozmiarach nieprzekraczających ...m² x ...m² do czasu podjęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały o zmianie przeznaczenia tej części nieruchomości wspólnej albo zmianie zasad jej udostępnienia. Nabywca zobowiązuje się powtórzyć zgodę w Umowie Przeniesienia Własności Lokalu”*,
- 4) postanowieniu zakwestionowanemu w punkcie I. ppkt 4. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania zostało nadane brzmienie: *„Deweloper zastrzega sobie prawo do zmian konstrukcji i parametrów technicznych Budynku i Lokalu, jeżeli zmiany te będą wymagane obowiązującymi przepisami prawa lub obowiązek ich zastosowania będzie wynikać z ostatecznych decyzji organów administracyjnych lub będą wynikać z parametrów technicznych zawartych w projektach wykonawczych. Pełnomocnik Dewelopera zapewnia, że zmiany, o których mowa powyżej lub zastosowanie innych materiałów lub rozwiązań technicznych niż materiały i rozwiązania wynikające z postanowień tego aktu, będą zgodne z określonymi w tym akcie standardami jakościowymi Budynku, Lokalu, na co Nabywca wyraża zgodę”*,
- 5) postanowienie zakwestionowane w punkcie I. ppkt 5. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania zostało usunięte.

Opisane wyżej działania BIP stanowiły, w ocenie Prezesa UOKiK, zaprzestanie stosowania opisanej w punkcie I. sentencji decyzji praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia stosowanych przez Spółkę wzorców umów deweloperskich, co do których uprawdopodobniono, że są tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, zostały usunięte z tych wzorców lub zmienione w sposób, który eliminuje ich tożsamość z postanowieniami widniejącymi w ww. rejestrze. Mianowicie, klauzula określona w punkcie I. ppkt 1. sentencji decyzji wskazuje obecnie na możliwość zmiany przez współwłaścicieli nieruchomości drogowej podmiotu sprawującego zarząd tą nieruchomością. Tym samym wskazuje końcowy moment sprawowania zarządu przez Spółkę lub osobę przez nią wskazaną. Postanowienie przytoczone w punkcie I. ppkt. 2 sentencji decyzji w aktualnym brzmieniu przyznaje konsumentowi uprawnienie do zaproponowania innego miejsca zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości niż zaproponowany przez Spółkę. Klauzula wymieniona w punkcie I. ppkt. 3 sentencji decyzji wskazuje na możliwość podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały o zmianie przeznaczenia części elewacji budynku udostępnionej pod logo BIP albo o zmianie zasad jej udostępniania. Ponadto, klauzula ta po jej zmianie doprecyzowuje maksymalne wymiary udostępnianej powierzchni elewacji. Z kolei postanowienie określone w punkcie I. ppkt. 4 sentencji decyzji wyraźnie wskazuje, że wszelkie zmiany konstrukcji i parametrów technicznych nieruchomości oraz zmiany materiałów lub rozwiązań technicznych będą zgodne ze standardami jakościowymi określonymi w umowie deweloperskiej. Klauzula przytoczona w punkcie I. ppkt. 5 sentencji decyzji została usunięta.

Należy jednak zwrócić uwagę, że pomimo zaniechania naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, w obrocie w dalszym ciągu trwają jego skutki. Zakwestionowane klauzule wzorców umownych znajdują się bowiem w dalszym ciągu w zawartych na podstawie tych wzorców umowach deweloperskich. Jednocześnie, Prezes UOKiK wziął pod uwagę, że Spółka zobowiązała się do usunięcia trwających skutków naruszenia ustawy okik. Jak już wskazano wyżej, BIP zobowiązał się do złożenia wszystkim konsumentom, z którymi zawarł umowy deweloperskie, które nie zostały jeszcze wykonane, propozycji zmiany tych umów w sposób, który wyeliminuje z nich klauzule przytoczone w punkcie I. sentencji decyzji.

Biorąc pod uwagę, że bezprawność działania BIP w zakresie praktyki opisanej w punkcie I. sentencji decyzji została, jak wykazano wyżej, uprawdopodobniona, oraz że Spółka w toku postępowania złożyła zobowiązanie do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia skutkom naruszenia opisanego w punkcie I. sentencji decyzji, możliwe stało się skorzystanie przez Prezesa UOKiK z przewidzianej w art. 28 ust. 1 ustawy okik możliwości nałożenia na BIP obowiązku wykonania złożonego przez niego zobowiązania. Za przyjęciem zobowiązania Spółki przemawiała ponadto okoliczność, że BIP zaniechał naruszenia niedługo po wszczęciu postępowania. Rozstrzygnięcie w oparciu o art. 28 ust. 1 ustawy okik zapewni szybką i skuteczną ochronę interesów konsumentów.

Należy uznać, że nałożone na Spółkę zobowiązanie obejmuje działania zmierzające do zapobieżenia skutkom uprawdopodobnionego w toku niniejszego postępowania naruszenia art. 24 ustawy okik.

Z uwagi na powyższe, zasadnym jest skorzystanie z instrumentu prawnego przewidzianego art. 28 ust. 1 ustawy okik.

W punkcie I. sentencji decyzji Prezes Urzędu nałożył na Spółkę obowiązek wykonania przyjętego zobowiązania, zakreślając BIP – stosownie do treści art. 28 ust. 2 ustawy okik – termin jego wykonania. Zdaniem Prezesa Urzędu, termin 2 miesiące od dnia uprawomocnienia się decyzji jest terminem wystarczającym do skutecznego wykonania wszystkich niezbędnych w tym celu czynności, a ponadto jest zgodny z wnioskiem Spółki.

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

Ad. II. sentencji decyzji

Z dniem 1 listopada 2014 r. BIP zaprzestał stosowania we wzorcach umów deweloperskich klauzul zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu w punkcie II. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania (klauzula określona w punkcie II. ppkt 2 została wyeliminowana z wzorców umów z dniem 1 marca 2014 r.). Dokonał bowiem zmiany wzorców umów deweloperskich w następujący sposób:

- 1) postanowieniu zakwestionowanemu w punkcie II. ppkt 1. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania zostało nadane brzmienie: *„W Budyńku znajdować się będzie lokal mieszkalny oznaczony numerem roboczym ... o projektowanej powierzchni użytkowej ... m² (...) (dalej jako: „Projektowana Powierzchnia Lokalu”), składający się z następujących pomieszczeń o projektowanej powierzchni użytkowej: ... m², ... m², ... m², ... m², do którego to lokalu przynależeć będzie pomieszczenie przynależne – komórka lokatorska oznaczona numerem roboczym ... o projektowanej powierzchni użytkowej ... m², usytuowanej na ... kondygnacji – ... Budyńku (zwany dalej jako: „Lokal”)”*,
- 2) postanowieniu zakwestionowanemu w punkcie II. ppkt 2. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania zostało nadane brzmienie: *„Nabywca utraci uprawnienia*

z tytułu rękojmi za wady fizyczne, jeżeli nie zawiadomi Dewelopera o wadzie w ciągu jednego miesiąca od dnia jej wykrycia, za pośrednictwem listu poleconego”.

Zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia, co do których uprawdopodobniono, że są sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, stosowane przez Spółkę w umowach deweloperskich zostały zmienione we wzorcach tych umów w sposób, który eliminuje ich bezprawność. Mianowicie, klauzula przytoczona w punkcie II. ppkt 1 sentencji decyzji określa obecnie powierzchnię lokalu mieszkalnego, która stanowi jedną z podstawowych cech przedmiotu umowy deweloperskiej. Natomiast postanowienie wskazane w punkcie II. ppkt 2 sentencji decyzji nie ogranicza już uprawnienia konsumenta z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu sprzedaży, ponieważ wskazuje jako wystarczającą formę poinformowania BIP o wadach rzeczy sprzedanej nadanie listu poleconego, bez konieczności uzyskania potwierdzenia odbioru.

Opisane wyżej działania BIP nie stanowiły jednak, w ocenie Prezesa UOKiK, zaprzestania stosowania opisanej w punkcie II. sentencji decyzji praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Mimo że w zakresie obu zakwestionowanych w tym punkcie postanowień Spółka dokonała zmiany wzorca umownego i wprowadziła go do obrotu od dnia 1 listopada 2014 r., a co za tym idzie od tego dnia zawiera umowy deweloperskie w oparciu o zmieniony wzorzec, to w niniejszej sprawie nie doszło do zaniechania naruszenia. Wynika to z faktu, iż zarzucona Spółce w punkcie II. sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania praktyka polega na stosowaniu postanowień sprzecznych z prawem w umowach, a nie we wzorcach umów. Z tego względu okoliczność zmiany postanowienia w nowo obowiązującym wzorcu umownym nie stanowi o zaniechaniu praktyki. Należy wskazać, że do zaniechania konieczna jest odpowiednia zmiana przez BIP zawartych z konsumentami obowiązujących i niewykonanych umów deweloperskich.

Jak już wskazano wyżej, BIP zobowiązał się do złożenia wszystkim konsumentom, z którymi zawarł umowy deweloperskie, które nie zostały jeszcze wykonane, propozycji zmiany tych umów w sposób, który wyeliminuje z nich klauzule przytoczone w punkcie II. sentencji decyzji.

Biorąc pod uwagę, że bezprawność działania BIP w zakresie praktyki opisanej w punkcie II. sentencji decyzji została, jak wykazano wyżej, uprawdopodobniona, oraz że Spółka w toku postępowania złożyła zobowiązanie do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia skutkom naruszenia opisanego w punkcie II. sentencji decyzji, możliwe stało się skorzystanie przez Prezesa UOKiK z przewidzianej w art. 28 ust. 1 ustawy okik możliwości nałożenia na BIP obowiązku wykonania złożonego przez niego zobowiązania. Za przyjęciem zobowiązania Spółki przemawiała ponadto okoliczność, że BIP zaniechał stosowania kwestionowanych postanowień we wzorcach umów deweloperskich. Rozstrzygnięcie w oparciu o art. 28 ust. 1 ustawy okik zapewni szybką i skuteczną ochronę interesów konsumentów.

Należy uznać, że nałożone na Spółkę zobowiązanie obejmuje działania zmierzające do zapobieżenia skutkom uprawdopodobnionego w toku niniejszego postępowania naruszenia art. 24 ustawy okik.

Z uwagi na powyższe, zasadnym jest skorzystanie z instrumentu prawnego przewidzianego art. 28 ust. 1 ustawy okik.

W punkcie II. sentencji decyzji Prezes Urzędu nałożył na Spółkę obowiązek wykonania przyjętego zobowiązania, zakreślając BIP – stosownie do treści art. 28 ust. 2 ustawy okik – termin jego wykonania. Zdaniem Prezesa Urzędu, termin 2 miesiące od dnia

uprawomocnienia się decyzji jest terminem wystarczającym do skutecznego wykonania wszystkich niezbędnych w tym celu czynności, a ponadto jest zgodny z wnioskiem Spółki.

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

Informacja o stopniu realizacji zobowiązania – ad. III. sentencji decyzji

W związku z tym, że w punktach I. i II. sentencji decyzji Prezes UOKiK, w zakresie opisanych w tych punktach praktyk, nałożył na Spółkę obowiązek wykonania złożonego przez nią zobowiązania, należało wziąć pod uwagę treść art. 28 ust. 3 ustawy okik. Zgodnie z tym przepisem, w decyzji zobowiązującej Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

Stosownie zatem do powołanego art. 28 ust. 3 ustawy okik, Spółka została zobowiązana do złożenia Prezesowi UOKiK pisemnego sprawozdania z realizacji zobowiązania nałożonego w punktach I. i II. sentencji decyzji – w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, oraz dowodów potwierdzających wykonanie tego zobowiązania. Dowodami tymi będą:

- 1) wzór pism kierowanych do konsumentów, których obowiązują niewykonane jeszcze umowy deweloperskie zawierające klauzule określone w punktach I. i II. sentencji decyzji, z propozycją podpisania aneksów do tych umów eliminujących z nich klauzule określone w punktach I. i II. sentencji decyzji;
- 2) wzór przykładowego aneksu do umowy deweloperskiej eliminującego z niej klauzule określone w punktach I. i II. sentencji decyzji;
- 3) 10 przykładowych dowodów nadania do konsumentów, których obowiązują niewykonane jeszcze umowy deweloperskie zawierające klauzule określone w punktach I. i II. sentencji decyzji, pism z propozycją podpisania aneksów do tych umów eliminujących z nich klauzule określone w punkcie I. i II. sentencji decyzji wraz z tymi aneksami;
- 4) 10 przykładowych umów deweloperskich zawartych z konsumentami w oparciu o wzorce umowne niezawierające klauzul określonych w punkcie II. sentencji decyzji.

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

Pouczenie:

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

Otrzymuje:

Pełnomocnik

Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o.