



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA WE WROCŁAWIU**
50-413 Wrocław, ul. Walońska 3-5
tel.(071) 344 65 87, (071) 34 05 920, fax (071) 34 05 922
e-mail: wroclaw@uokik.gov.pl

RWR 61- 18/13/JM

Wrocław, 4 .03. 2014 r.

DECYZJA RWR 1 /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.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 2 pkt 4 w zw. z § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko Wrocławskiemu Przedsiębiorstwu Budownictwa Mieszkaniowego „Mój Dom” S.A. we Wrocławiu,

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

po uprawdopodobnieniu stosowania przez tego przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, określonych w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegających na zamieszczeniu w stosowanym przez tego przedsiębiorcę wzorcu umownym p.n. „Umowa deweloperska” następujących postanowień o treści:

- § 8 ust. 2 „*Strony dopuszczają – z zastrzeżeniem ust 3 – wystąpienie różnic obmiarowych Przedmiotu Umowy, nieprzekraczających 2% powierzchni użytkowej ustalonej w § 3 ust. 1 Umowy. W przypadku, gdy powierzchnia Przedmiotu Umowy będzie większa od powierzchni użytkowej określonej w § 3 ust. 1 Umowy Nabywca dokona dopłaty różnicy ceny, w przypadku zaś gdy będzie ona mniejsza DEWELOPER zwróci nadpłaconą wartość.(...)*”,
- § 12 ust. 4 „*W przypadku zwłoki Dewelopera w przeniesieniu na Nabywcę prawa własności Przedmiotu Umowy, Nabywcy przysługuje prawo do kary umownej 0,1% za każdy rozpoczęty tydzień zwłoki, jednak nie więcej niż 4% (cztery procent) ceny sprzedaży brutto określonej w § 4 Umowy.*”,
- § 14 ust. 1 „*Strony ustalają, że zawarcie aneksów do umowy deweloperskiej oraz notarialnej umowy wyodrębnienia lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności lokalu na rzecz*

Nabywcy odbędzie się w kancelarii notarialnej, w której zawarta została niniejsza umowa deweloperska, wskazanej przez DEWELOPERA.”

- § 15 ust. 3 „DEWELOPER zobowiązuje się przenieść na rzecz Nabywcy własność Przedmiotu Umowy, wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z lokalu, o których mowa w § 3 tej Umowy po uregulowaniu przez Nabywcę wszystkich należności wynikających z Umowy oraz po odbiorze przez Nabywcę Przedmiotu Umowy.”
- § 15 ust. 5 „Wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawarciem umowy przenoszącej własność Przedmiotu Umowy (umowy rozporządzającej), w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu umowy rozporządzającej oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w całości Nabywcę.”

które są tożsame z postanowieniami umownymi wpisanymi, na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami: 1436, 4281, 1392, 1396, 3529, 3664 i 3365,

i przyjęciu zobowiązania przedsiębiorcy do zaniechania tych działań poprzez aneksowanie wszystkich umów zawartych na postawie wzorca umownego zawierającego ww. kwestionowane postanowienia,

nakłada się na przedsiębiorcę - Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego „Mój Dom” S.A. we Wrocławiu - **obowiązek** wykonania tego zobowiązania w terminie 3 miesięcy od daty 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.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 2 pkt 4 w zw. z § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko Wrocławskiemu Przedsiębiorstwu Budownictwa Mieszkaniowego „Mój Dom” S.A. we Wrocławiu,

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

po uprawdopodobnieniu stosowania przez tego przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, określonych w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegających na zamieszczeniu w stosowanym przez tego przedsiębiorcę wzorcu umownym p.n. „Umowa deweloperska” postanowienia o treści:

§ 20 ust. 1 „Nabywca wyraża zgodę na nieodpłatne i bezterminowe umieszczenie na elewacji budynku elementów identyfikacji DEWELOPERA, tj. nazwy firmy, znaku towarowego, podświetlanego logo lub elementów identyfikacji osiedla. Nabywca oświadcza, że z powyższego tytułu nie będzie zgłaszał zastrzeżeń ani roszczeń. (...)”

które jest tożsame z postanowieniem umownym wpisanym, na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod poz. 3533,

i przyjęciu zobowiązania przedsiębiorcy do zaniechania tych działań poprzez wykreślenie tego postanowienia z ww. wzorca umownego oraz aneksowanie wszystkich umów zawartych na postawie wzorca umownych zawierającego ww. kwestionowane postanowienie,

nakłada się na przedsiębiorcę - Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego

„Mój Dom” S.A. we Wrocławiu - **obowiązek** wykonania tego zobowiązania w terminie 3 miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji.

- III. Na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r., Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 2 pkt 4 w zw. z § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. Nr 107, poz. 887)

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego „Mój Dom” S.A. we Wrocławiu obowiązek złożenia sprawozdania o stopniu realizacji przyjętych zobowiązań, opisanych w pkt I i II sentencji decyzji, w terminie 4 miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji.

UZASADNIENIE

1.1. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura we Wrocławiu, dalej: „Prezes Urzędu”, zgodnie z kompetencjami przewidzianymi w ww. ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów, dalej: „ustawa o ochronie (...)”, przeprowadził, w ramach postępowania wyjaśniającego (sygn. RWR 403-17/13/ZR), kontrolę działalności przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą w zakresie budowy i sprzedaży mieszkań na rzecz indywidualnych konsumentów. W ramach tego postępowania zbadano m.in. stosowane w obrocie konsumenckim przez Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego „Spółka” S.A. we Wrocławiu, dalej: „Mój Dom” lub „Spółka”, wzorce umów pod kątem ich zgodności z przepisami ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377), ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.), dalej: „kc”, oraz przepisami ustawy z o ochronie (...) w zakresie przestrzegania zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których stanowi art. 24 tej ustawy.

W wyniku wskazanych wyżej czynności pojawiło się podejrzenie, iż Spółka może stosować praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów. W związku z powyższym, postanowieniem nr 230/2013 z dnia 13 listopada 2013 r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...), polegających na zamieszczeniu w stosowanym przez tego przedsiębiorcę wzorcu umownym p.n. „Umowa deweloperska” następujących postanowień o treści:

- § 8 ust. 2 „Strony dopuszczają – z zastrzeżeniem ust 3 – wystąpienie różnic obmiarowych Przedmiotu Umowy, nieprzekraczających 2% powierzchni użytkowej ustalonej w § 3 ust. 1 Umowy. W przypadku, gdy powierzchnia Przedmiotu Umowy będzie większa od powierzchni użytkowej określonej w § 3 ust. 1 Umowy Nabywca dokona dopłaty różnicy ceny, w przypadku zaś gdy będzie ona mniejsza DEWELOPER zwróci nadpłaconą wartość.(...)”,
- § 12 ust. 4 „W przypadku zwłoki Dewelopera w przeniesieniu na Nabywcę prawa własności Przedmiotu Umowy, Nabywcy przysługuje prawo do kary umownej 0,1% za każdy rozpoczęty

tydzień zwłoki, jednak nie więcej niż 4% (cztery procent) ceny sprzedaży brutto określonej w § 4 Umowy.”,

- § 14 ust. 1 „Strony ustalają, że zawarcie aneksów do umowy deweloperskiej oraz notarialnej umowy wyodrębnienia lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności lokalu na rzecz Nabywcy odbędzie się w kancelarii notarialnej, w której zawarta została niniejsza umowa deweloperska, wskazanej przez DEWELOPERA.”,
- § 15 ust. 3 „DEWELOPER zobowiązuje się przenieść na rzecz Nabywcy własność Przedmiotu Umowy, wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z lokalu, o których mowa w § 3 tej Umowy po uregulowaniu przez Nabywcę wszystkich należności wynikających z Umowy oraz po odbiorze przez Nabywcę Przedmiotu Umowy.”,
- § 15 ust. 5 „Wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawarciem umowy przenoszącej własność Przedmiotu Umowy (umowy rozporządzającej), w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu umowy rozporządzającej oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w całości Nabywcę.”,
- § 20 ust. 1 „Nabywca wyraża zgodę na nieodpłatne i bezterminowe umieszczenie na elewacji budynku elementów identyfikacji DEWELOPERA, tj. nazwy firmy, znaku towarowego, podświetlanego logo lub elementów identyfikacji osiedla. Nabywca oświadcza, że z powyższego tytułu nie będzie zgłaszał zastrzeżeń ani roszczeń. (...)”,

które mogą być postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone dalej: „Rejestr”, m.in. pod pozycjami: 1436, 4281, 1392, 1396, 3529, 3664, 3365 i 3533.

Jednocześnie, ww. postanowieniem nr 230/2013 z dnia 13 listopada 2013 r., Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały zgromadzone w postępowaniu wyjaśniającym sygn. akt RWR 403-17/13/ZR, tj.

- a) pismo przedsiębiorcy z dnia 16 maja 2013 r. wraz z załącznikiem- wypisem z KRS,
 - b) wzorzec umowny p.n. „Umowa deweloperska”.
- (dowód: karta nr 1-74, 78-139)

1.3. W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania Spółka uznała za zasadne postawione jej zarzuty. Jednocześnie wniosła o wydanie decyzji w trybie art. 28 ustawy o ochronie (...). Oświadczyła przy tym, iż wprowadziła nowy wzorzec „Umowy deweloperskiej”, w którym kwestionowane postanowienia (patrz pkt 1.1) otrzymały nowe brzmienia. W piśmie uzupełniającym Spółka podała, iż postanowienie § 20 ust. 1 zostanie wykreślone z nowych wzorców. Zobowiązała się także do aneksowania wszystkich, pozostających w obrocie umów, a zawartych na podstawie wzorca zawierającego kwestionowane postanowienia.
(dowód: karta nr 75-77, 140-142).

2. Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

2.1. Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego „Mój Dom” S.A. we Wrocławiu jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS 0000071986. Przedmiotem jego działalności są m. in.:

- a) roboty budowlane związane z wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
- b) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

(dowód: karta nr 8-12)

2.2. W obrocie z konsumentami Spółka stosuje wzorzec umowy p.n. „Umowa deweloperska” dla prowadzonych we Wrocławiu inwestycji przy ul. Skarbowców (obecnie Babiego Łata), ul. Jedności Narodowej/Drobnera, ul. Jaracza i ul. Pięknej.
(dowód: karta nr 13-74, 78-139).

2.3. We ww. wzorcu Prezes Urzędu dopatrywał postanowień (pkt 1.1. uzasadnienia decyzji) tożsamy z niedozwolonymi postanowieniami umownymi, wpisanymi do Rejestru na mocy wyroków Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, dalej: „SOKiK”, pod poz.:

- 1436 o treści: „*par. 2 ust. 10 b - Strony zgodnie ustalają, iż cena nabycia przedmiotu umowy określona w par. 2 ust. 1 ulegnie zmianie w wyniku: b) zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego, piwnicy, tarasu, oraz działki gruntu przeznaczonej na urządzenie ogródka przydomowego w wyniku dokonania pomiarów powykonawczych przy przyjęciu stawek za 1 m² powierzchni odpowiednio: lokalu mieszkalnego = PLN, piwnicy = PLN, tarasu = PLN, ogródka przydomowego = PLN*”, (wyrok z dnia 15 września 2006 r., sygn. akt XVII AmC 118/05),
- 4281 o treści: „*Jeżeli po dokonaniu ostatecznych obmiarów powierzchnia mieszkania ulegnie zmianie, Sprzedający powiadomi Kupującego o wysokości i terminie dokonania wpłaty lub wypłaty kwot wynikających z faktycznej powierzchni mieszkania*”, (wyrok z dnia 2 sierpnia 2012 r., sygn. akt XVII AmC 2051/09),
- 1392 o treści: „*W przypadku powstałego z wyłącznej winy EDBUD-u opóźnienia w przekazaniu lokalu do prowadzenia robót wykończeniowych przekraczającego 60 dni, nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,02% ceny lokalu, określonej w par. 4 ust. 1, za każdy dzień zwłoki powyżej 60 dni, nie więcej jednak niż 2%*.” (wyrok z dnia 5 grudnia 2006 r., sygn. akt XVII AmC 126/05),
- 1396 o treści: „*Suma tak naliczonych kar nie może przekroczyć 3% ceny sprzedaży brutto lokalu przedmiotu umowy.*” (wyrok z dnia 28 grudnia 2007 r., sygn. akt XVII AmC 98/07),
- 3529 o treści: „*Strony zgodnie postanawiają, iż Spółka odpowiedzialna jest za organizację procesu sprzedaży i tym samym przysługuje jej prawo wskazania szczegółowego terminu oraz miejsca (Kancelarii Notarialnej) zawarcia Umowy Sprzedaży, o czym Spółka zobowiązana jest powiadomić Nabywcę z 14 dniowym wyprzedzeniem*”(wyrok z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt XVII AmC 2051/09),
- 3664 o treści: „*Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży konkretnego lokalu mieszkalnego jest wywiązanie się przez stronę zobowiązaną do kupna z wszelkich zobowiązań finansowych zgodnie z niniejszą umową, a w szczególności wpłacenie na rachunek bankowy Spółki całej ceny tego lokalu mieszkalnego*”, (wyrok z dnia 29 grudnia 2011 r., sygn. akt XVII AmC 75/11),
- 3365 o treści: „*Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.). (§ 10 wzorca).*”, (wyrok z dnia 20 października 2012 r., sygn. akt XVII AmC 1333/10),
- 3533 o treści: „*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" (wyrok z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt XVII AmC 2051/09).

(dowód: karta nr 13-74, 78-139, rejestr klauzul niedozwolonych
http://uokik.gov.pl/rejestr_klauzul_niedozwolonych2.php)

2.4. Uznając zarzuty postawione w postanowieniu nr 230/2013 za zasadne przedsiębiorca, powołując się na art. 28 ustawy o ochronie (...) podał, iż z dniem 2 grudnia 2013 r. wprowadził do ww. wzorca umownego skorygowane zapisy oraz wyraził gotowość do aneksowania wszystkich pozostających w obrocie prawnym umów (**[tajemnica przedsiębiorstwa]** umów deweloperskich). Pismem z dnia 17 grudnia 2013 r. „Mój Dom” poinformował, iż dokonał kolejnej zmiany treści § 14 ust. 1, § 15 ust. 5, § 20 ust. 1 wzorca umownego. W wyniku tych działań:

a) z dniem 2 grudnia 2013 r. kwestionowane postanowienia § 8 ust. 2, § 12 ust. 4, § 15 ust. 3 wzorca umownego otrzymały brzmienie:

- § 8 ust. 2 „*Strony dopuszczają – z zastrzeżeniem ust 3 – wystąpienie różnic obmiarowych Przedmiotu Umowy, nieprzekraczających 2% powierzchni użytkowej ustalonej w § 3 ust. 1 Umowy. W przypadku, gdy powierzchnia Przedmiotu Umowy będzie większa od powierzchni użytkowej określonej w § 3 ust. 1 Umowy Nabywca będzie zwolniony z dopłaty różnicy ceny, w przypadku zaś gdy będzie ona mniejsza DEWELOPER zwróci nadpłaconą wartość.(...)*”
- § 12 ust. 4 „*W przypadku zwłoki Dewelopera w przeniesieniu na Nabywcę prawa własności Przedmiotu Umowy, Nabywcy przysługuje prawo do kary umownej 0,1% za każdy rozpoczęty tydzień zwłoki.*”
- § 15 ust. 3 „*DEWELOPER zobowiązuje się przenieść na rzecz Nabywcy własność Przedmiotu Umowy, wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z lokalu, o których mowa w § 3 tej Umowy po uregulowaniu przez Nabywcę ceny sprzedaży oraz po odbiorze przez Nabywcę Przedmiotu Umowy.*”

b) z dniem 17 grudnia 2013 r. kwestionowane postanowienia § 14 ust. 1, § 15 ust. 5, § 20 ust. 1 wzorca umownego otrzymały brzmienie:

- § 14 ust. 1 „*Strony ustalają, że zawarcie aneksów do umowy deweloperskiej oraz notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności lokalu na rzecz Nabywcy odbędzie się w kancelarii notarialnej, w której została zawarta niniejsza umowa deweloperska, chyba że strony postanowią inaczej. O terminie podpisania aktu notarialnego Nabywca zostanie powiadomiony listem poleconym.*”
- § 15 ust. 5 „*Nabywcę obciążają w całości koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, obejmujące opłatę sądową za założenie księgi wieczystej oraz wpis do księgi wieczystej praw przysługujących Nabywcy. Ponadto Nabywca ponosi koszty wynagrodzenia notariusza za sporządzenie umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu mieszkalnego i przenoszącej własność Przedmiotu Umowy na rzecz Nabywcy (umowy rozporządzającej). Koszty sporządzenia wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu umowy rozporządzającej obciążają strony w równych częściach. Wyżej wymienione koszty są znane Nabywcy, gdyż zostały one ustalone z notariuszem przed którym zostanie zawarta niniejsza umowa deweloperska, i przed którym to notariuszem ma zostać zawarta umowa przenosząca własność, zgodnie z treścią § 14 ust. 1”*

- § 20 ust. 1 „Nabywca wyraża zgodę na umieszczenie na elewacji budynku lub na nieruchomości gruntowej lub/i na ogrodzeniu lub przy wjeździe na nieruchomość elementów identyfikacji DEWELOPERA, tj. nazwy firmy, znaku towarowego, podświetlanego logo lub elementów identyfikacji osiedla, z zastrzeżeniem, że nie będą one utrudniały korzystania z Przedmiotu Umowy. Koszty związane z ekspozycją, montażem i demontażem elementów identyfikacji ponosić będzie DEWELOPER.”

Pismem z dnia 11 lutego 2014 r., uzupełniając swoje stanowisko wyrażone we wcześniejszych pismach, Mój Dom poinformował cyt. „*dążąc do udoskonalenia naszej umowy oraz w oparciu o opublikowany Raport UOKiK zobowiązujemy się do wykreślenia z naszego wzorca umowy ww. § 20 ust. 1.*”

(dowód: karta nr 75-77, 140-142, 144)

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

3.1. Zagrożenie interesu publicznoprawnego.

Podstawą do rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie (...) jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Stwierdzenie, że to nastąpiło pozwala na realizację celu tej ustawy, wskazanego w art. 1 ust. 1, którym jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasady podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. W opinii Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Spółki. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów. Innymi słowy - naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa Urzędu działań przewidzianych w ustawie o ochronie (...).

3.2. Oznaczenie przedsiębiorcy

Zgodnie z art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie (...), ilekroć w ustawie jest mowa o przedsiębiorcy rozumie się przez to przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. Natomiast art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 672 ze zm.) stanowi, iż przedsiębiorcą w rozumieniu tej ustawy jest, m.in., osoba prawna.

Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego „Mój Dom” S.A. we Wrocławiu jest spółką prawa handlowego i prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do rejestru przedsiębiorców KRS, pod numerem 0000071986. A zatem - w świetle powyższego – jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie (...) i przepisy tej ustawy mają do Spółki bezpośrednie zastosowanie.

3.3. Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie I i II sentencji decyzji.

Przesłanki naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów

Art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie (...) stanowi, iż „*Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.*”, natomiast art. 24 ust. 2 określa, iż „*Przez*

praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. — Kodeks postępowania cywilnego. (...).”

Do stwierdzenia zatem praktyki z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...) konieczne jest wykazanie, że spełnione zostały łącznie następujące przesłanki:

- 1) bezprawność działań przedsiębiorcy, polegająca na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru,
- 2) godzenie tymi działaniami w zbiorowy interes konsumentów.

Ad 1) Pierwsza przesłanka naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 ust. 1 ustawy o ochronie (...) - bezprawność działań przedsiębiorcy polegająca na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru.

Zbiorowe interesy konsumentów podlegają ochronie przed działaniami przedsiębiorców, które są sprzeczne z prawem, tj. przepisami określonych aktów prawnych, a także sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami. Jak wspomniano wyżej, zgodnie z art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...), za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru.

Należy w tym miejscu wskazać, iż wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej. **Kontroli abstrakcyjnej wzorca jako takiego (art. 479³⁶ – 479⁴⁵ k.p.c.) dokonuje się niezależnie od tego, czy postanowienia wzorca były, czy też nie były zastosowane przy konkretnej umowie.** Kontrola taka obejmuje klauzule pojedyncze lub zbiorowe (cały wzorec lub jego fragment). Oceny postanowień w wypadku kontroli abstrakcyjnej dokonuje Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wyłącznie do kompetencji tego Sądu należy uznanie postanowień wzorców umownych za niedozwolone. Art. 479⁴³ k.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania wzorca umowy do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa Urzędu, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w w/w rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy **elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego**. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Powyższe stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (Sygn. akt III SZP 3/06) stwierdził, iż „(...) stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)”. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a u.o.k.ik. [obecnie art. 24] obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi,

jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a ustawy o ochronie (...) znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)

Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Stąd niedozwolone będą także takie postanowienia umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

W ramach niniejszego postępowania postawiono Spółce zarzut stosowania niezgodnej z prawem praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, polegającej na zamieszczeniu we wzorcu umownym p.n. „Umowa deweloperska” postanowień tożsamyh z postanowieniami umownymi wpisanymi do Rejestru pod poz. 1436, 4281, 1392, 1396, 3529, 3664, 3365 i 3533.

Postanowienie § 8 ust. 2 „Strony dopuszczają – z zastrzeżeniem ust 3 – wystąpienie różnic obmiarowych Przedmiotu Umowy, nieprzekraczających 2% powierzchni użytkowej ustalonej w § 3 ust. 1 Umowy. W przypadku, gdy powierzchnia Przedmiotu Umowy będzie większa od powierzchni użytkowej określonej w § 3 ust. 1 Umowy Nabywca dokona dopłaty różnicy ceny, w przypadku zaś gdy będzie ona mniejsza DEWELOPER zwróci nadpłaconą wartość.(...)”

Wyrokiem z dnia 15 września 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 118/05) za niedozwolone postanowienie umowne zostało uznane postanowienie o treści: „ par. 2 ust. 10 b - Strony zgodnie ustalają, iż cena nabycia przedmiotu umowy określona w par. 2 ust. 1 ulegnie zmianie w wyniku: b) zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego, piwnicy, tarasu, oraz działki gruntu przeznaczonej na urządzenie ogródka przydomowego w wyniku dokonania pomiarów powykonawczyh przy przyjęciu stawek za 1 m2 powierzchni odpowiednio: lokalu mieszkalnego = PLN, piwnicy = PLN, tarasu = PLN, ogródka przydomowego = PLN ”, (poz. 1436 Rejestru). Uzasadniając swoje stanowisko SOKiK wskazał, że cyt. „Cena lokalu niewątpliwie jest świadczeniem głównym, jednak zapis wzorca odnoszący się do jej zmiany nie został sformułowany w sposób jednoznaczny. Przy takim określeniu ceny konsument nie wie ile zapłaci za przedmiot umowy (...) Zapis ten nie przewiduje o ile cena może ulec zmianie, a jedynie, że może ulec zmianie. (...)”. Sąd podkreślił, iż kwestionowane postanowienie jest niezgodne z treścią art. 385³ § 1 kc jako sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interes konsumentów, cyt.: „Sprzeczność z dobrymi obyczajami wyraża się w nierzetelnym, nierównorzędnym traktowaniu konsumenta jako partnera umowy, niewłaściwym informowaniu o przysługujących mu uprawnieniach, wykorzystywaniu pozycji profesjonalisty. Rażąco naruszenie interesów konsumentekich przejawia się najczęściej rażąco niekorzystnym ukształtowaniem sytuacji ekonomicznej konsumenta. Jednocześnie w ocenie Sądu wyczerpują one przesłanki przykładowych niedozwolonych klauzul umownych określonych w art. 385³ pkt 19 k.c., gdyż zapis ten upoważnia inwestora do jednostronnej zmiany istotnych cech świadczenia, bez ważnych przyczyn, a więc wydania lokalu o innej powierzchni, a także przesłanki art. 385³ pkt. 20 k.c., gdyż zapis ten przewiduje uprawnienie dla kontrahenta do podwyższenia Ceny, a po stronie konsumenta obowiązek jej dopłacenia bez przyznania realnego prawa odstąpienia od umowy.”

Natomiast w wyroku z dnia 2 sierpnia 2012 r. (sygn. akt XVII AmC 381/12) za niedozwolone uznane zostało postanowienie, wpisane do Rejestru pod poz. 4281, o treści: „Jeżeli po dokonaniu ostatecznych obmiarów powierzchnia mieszkania ulegnie zmianie, Sprzedający powiadomi Kupującego o wysokości i terminie dokonania wpłaty lub wypłaty kwot wynikających z faktycznej powierzchni mieszkania”. W uzasadnieniu wyroku Sąd podniósł cyt.: „(...) należy stwierdzić, iż analizowany zapis wzorca wyczerpuje hipotezę art. 385 [1] §1 kc a w szczególności dyspozycję art. 385 [3] pkt 20 kc bowiem przewiduje uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy. Odwołując się do powyższego należy zatem wskazać, iż jakakolwiek zmiana ceny przez kontrahenta konsumenta może mieć miejsce tylko wówczas, gdy konsumentowi służy odpowiednik w postaci prawa do odstąpienia od umowy.”

Kwestionowane postanowienie § 8 ust. 2, zawarte we wzorcu umownym p.n. „Umowa deweloperska”, podobnie jak klauzule wpisane do Rejestru pod poz. 1436 i 4281, przyznają Spółce prawo do jednostronnej zmiany istotnych cech świadczenia, polegające na prawie wydania konsumentowi lokalu mieszkalnego o innej powierzchni, niż określona w umowie oraz zobligowaniu konsumenta do pokrycia różnicy w cenie za nadprogramowy metraż. Jednocześnie Mój Dom nie gwarantuje konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy w przypadku zwiększenia powierzchni lokalu mieszkalnego. Takie działanie godzi szczególnie w finansowe interesy konsumentów, gdyż obciążuje ich do ponoszenia dodatkowych, nieplanowanych kosztów, które przy obecnych cenach za 1 m² mieszkania nie są małe.

Z uwagi na powyższe należy uznać, iż negowane postanowienie §8 ust.2 ww. wzorca umownego jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru pod poz. 1436 i 4281. Bez znaczenia przy tym pozostają różnice w zapisach wynikające z użytych sformułowań i wyrazów, które nie wpływają na wykładnię klauzuli.

Postanowienie § 12 ust. 4 „W przypadku zwłoki Dewelopera w przeniesieniu na Nabywcę prawa własności Przedmiotu Umowy, Nabywcy przysługuje prawo do kary umownej 0,1% za każdy rozpoczęty tydzień zwłoki, jednak nie więcej niż 4% (cztery procent) ceny sprzedaży brutto określonej w § 4 Umowy.”

W Rejestrze, pod poz. 1392, zamieszczone zostało, na podstawie wyroku SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 126/05), postanowienie o treści: „W przypadku powstałego z wyłącznej winy EDBUD-u opóźnienia w przekazaniu lokalu do prowadzenia robót wykończeniowych przekraczającego 60 dni, nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,02% ceny lokalu, określonej w par. 4 ust. 1, za każdy dzień zwłoki powyżej 60 dni, nie więcej jednak niż 2%.” SOKiK uznał, iż przedmiotowe postanowienie stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c., a ponadto przedmiotowy zapis wyczerpuje dyspozycję klauzuli abuzywnej określonej w art. 385³ pkt 2 k.c., gdyż wyłącza wobec konsumenta odpowiedzialność przedsiębiorcy za nieterminowe wykonanie zobowiązania. Sąd podkreślił, iż wyrównanie szkody powstałej na skutek nienależytego wykonania umowy może zostać naprawione poprzez zapłatę kary umownej, a żądanie odszkodowania przewyższającego karę umowną jest możliwe tylko wówczas, gdy strony tak postanowiły (art. 484 k.c.). W analizowanym przypadku możliwość dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej została wyłączona, a zatem, w ocenie Sądu, konsument został pozbawiony prawa do rzeczywistego naprawienia wyrządzonej mu szkody. Konkludując Sąd uznał, iż z uwagi

na nierównomierne rozłożenie praw i obowiązków stron stosunku zobowiązaniowego, zakwestionowane postanowienie kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami rażąco naruszając jego interesy.

W wyroku z dnia 28 grudnia 2007 r. (sygn. akt XVII AmC 98/07) za niedozwolone zostało uznane także postanowienie o treści: „*Suma tak naliczonych kar nie może przekroczyć 3% ceny sprzedaży brutto lokalu przedmiotu umowy.*” (poz. 1396 Rejestru).

Zacytowane powyżej postanowienie umowne oraz wskazane postanowienia wpisane do Rejestru dotyczą możliwości dochodzenia kary umownej w przypadku zwłoki w zakończeniu budowy i ograniczenia jej wysokości przez Spółkę. Wprawdzie developer wprowadza możliwość poniesienia odpowiedzialności kontraktowej ze nieterminową realizacją inwestycji, jednakże dokonuje jednocześnie ograniczenia ciężącej na nim odpowiedzialności poprzez ograniczenie wysokości kary umownej do 4% „*ceny sprzedaży brutto określonej w § 4 Umowy.*”

W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienie narusza interesy konsumentów, umożliwiając Spółce działanie w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto jest tożsame z postanowieniami wpisanym do Rejestru pod poz. 1392 i 1396 zarówno pod względem treści, jak i skutku.

Postanowienie § 14 ust. 1 „*Strony ustalają, że zawarcie aneksów do umowy deweloperskiej oraz notarialnej umowy wyodrębnienia lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności lokalu na rzecz Nabywcy odbędzie się w kancelarii notarialnej, w której zawarta została niniejsza umowa deweloperska, wskazanej przez DEWELOPERA.*”

SOKiK w wyroku z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09) za niedozwolone uznał postanowienie o treści: „*Strony zgodnie postanawiają, iż Spółka odpowiedzialna jest za organizację procesu sprzedaży i tym samym przysługuje jej prawo wskazania szczegółowego terminu oraz miejsca (Kancelarii Notarialnej) zawarcia Umowy Sprzedaży, o czym Spółka zobowiązana jest powiadomić Nabywcę z 14 dniowym wyprzedzeniem*”, wpisane następnie do Rejestru pod poz. 3529, jako kształtujące prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Wskazana klauzula bezspornie narzuca konsumentom miejsce zawarcia umowy sprzedaży poprzez wskazanie konkretnej kancelarii notarialnej, nie pozostawiając im możliwości swobodnego wyboru, czy chociażby możliwości uzgodnienia miejsca zawarcia umowy sprzedaży, co narusza interes konsumenta, w tym jego interes ekonomiczny, zwłaszcza gdy konsument nie zamieszkuje czy nie przebywa w miejscowości, w której ma dojść do podpisania umowy. Konsument, jako słabszy uczestnik obrotu gospodarczego, nie powinien być arbitralnie obarczany niedogodnościami, jakie mogą w stosunku do niego powstać w związku z niniejszym postanowieniem. Jeśli chodzi natomiast o wybór konkretnej kancelarii notarialnej, w ocenie Sądu, przedsiębiorca jako profesjonalista w danej dziedzinie nie powinien pozbawiać konsumenta możliwości skorzystania przez niego z usług odpowiadającej właśnie jemu kancelarii notarialnej, bądź konkretnego notariusza.

Sąd Apelacyjny, rozpatrując apelację od ww. wyroku SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., w całości podzielił ocenę SOKiK i uznał ją za własną (wyrok z dnia z dnia 19 grudnia 2011 r., sygn. VI ACa 630/11). Dodatkowo podniósł, iż „*(...) umowy tego rodzaju są umowami skomplikowanymi, nakładającymi na konsumenta wiele obowiązków, są umowami obszernymi, co utrudnia konsumentowi łatwe sprawdzenie czy treść umowy przygotowanej przez notariusza jest właściwa, sprawdzenie czy umowa dana konsumentowi do podpisu jest dokładnie takiej samej*

treści, jaką okazywano mu w trakcie rozmów, negocjacji, czy jest tożsama z projektem wzorca przedstawionych przez developera itp., stąd bardzo ważna jest kwestia zaufania do notariusza. Zatem już tylko z tego względu istotne jest, aby konsument miał prawo wyboru notariusza jeśli tego chce. Poza tym kwestia ta może podlegać negocjacom i znane są Sądowi Apelacyjnemu przypadki z życia codziennego, iż developer np. za to, że klient zgodził się na notariusza zaproponowanego przez developera, zrezygnował z opłat za sporządzenie aktu i konsument tym zachęcony godził się na notariusza wskazanego przez developera. Ale są też znane przypadki, gdy notariusz podsuwał do podpisu treść umowy innej treści niż uzgodniona w negocjacjach, co może nie zostać zauważone przez klienta w przypadku tak rozbudowanych umów, a to może mieć poważne konsekwencje nawet finansowe dla konsumenta. Stąd zawieranie umowy tego rodzaju u zaufanego notariusza może mieć dla klienta developera znaczenie. Ponadto istotna jest kwestia opłat, bowiem u znajomego notariusza można taką czynność wykonać taniej.”

Z analizy kwestionowanego postanowienia wynika, iż Mój Dom nie pozostawia konsumentom żadnej możliwości wyboru, bądź nawet wskazania kancelarii notarialnej, w której zawarte zostaną aneksy do umowy deweloperskiej oraz podpisane będą umowy wyodrębnienia lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności lokalu. Tym samym decyzja w tym zakresie należy tylko i wyłącznie do Spółki, zaś konsument musi się jej podporządkować. Mój Dom zatem arbitralnie narzucił konsumentom swoje zdanie w sposób niedopuszczający sprzeciwu. Mając powyższe na uwadze udowodniono, iż ww. postanowienie wzorca umownego mieści się w hipotezie klauzul wpisanych do Rejestru pod poz. 3529.

Postanowienie § 15 ust. 3 „DEVELOPER zobowiązuje się przenieść na rzecz Nabywcy własność Przedmiotu Umowy, wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z lokalu, o których mowa w § 3 tej Umowy po uregulowaniu przez Nabywcę wszystkich należności wynikających z Umowy oraz po odbiorze przez Nabywcę Przedmiotu Umowy.”

Za niedozwolone, wyrokiem z dnia 29 grudnia 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 75/11), uznał SOKiK postanowienie o treści: „*Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży konkretnego lokalu mieszkalnego jest wywiązanie się przez stronę zobowiązaną do kupna z wszelkich zobowiązań finansowych zgodnie z niniejszą umową, a w szczególności wpłacenie na rachunek bankowy Spółki całej ceny tego lokalu mieszkalnego*” (poz. 3664 Rejestru).

Postanowienie stosowane przez Spółkę przewiduje podpisanie umowy przyrzeczonej pomiędzy Spółką a kupującym po uregulowaniu przez kupującego wszelkich zobowiązań wynikających z umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu. Podobnie postanowienie wpisane do Rejestru pod poz. 3664 uzależnia zawarcie umowy przyrzeczonej od uregulowania wszelkich zobowiązań finansowych pomiędzy przedsiębiorcą a konsumentem. W ocenie Prezesa Urzędu tak sformułowane postanowienie narusza dobre obyczaje i rażąco narusza interes konsumenta, bowiem wskazane żądanie uregulowania „wszystkich należności” nie ma bezpośredniego związku z wykonaniem przez konsumenta zobowiązań wynikających z umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu. Postanowienie wzorca powoduje natomiast, że konsument – nie mając wyboru – godzi się na zapłacenie nawet spornych kwot w celu sprawnego przeniesienia prawa własności.

Tym samym, pomimo odmienności wynikających z użytych zwrotów i wyrazów, stwierdzić należy tożsamość porównywanego zapisu § 15 ust. 3 wzorca umownego p.n. „Umowa deweloperska” z postanowieniem wpisanym do Rejestru pod poz. 3664..

Postanowienie § 15 ust. 5 „Wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawarciem umowy przenoszącej własność Przedmiotu Umowy (umowy rozporządzającej), w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu umowy rozporządzającej oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w całości Nabywcę.”

SOKiK, w wyroku z dnia 20 października 2012 r. (sygn. akt XVII AmC 1333/10), uznał za niedozwolone postanowienie o treści: „Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.). (§ 10 wzorca)”, wpisane następnie do Rejestru pod poz. 3365. Sąd podał, iż cyt.: „Zapis ten jest sprzeczny z dobrymi obyczajami i narusza interesy konsumentów, albowiem w sposób niejasny kształtuje koszty, które ma ponieść konsument w związku z zawarciem umowy. Katalog opisany w postanowieniu jest otwarty (zastosowanie zwrotu „itp.”), co może narazić klienta pozwanego na koszty, którymi nie powinien być obciążony, jak chociażby kosztami wypisu aktu notarialnego dla dewelopera. Dobry obyczaj wymaga, aby każda ze stron ponosiła tylko i wyłącznie koszty umowy zwyczajowo przyjęte lub wynikające z treści obowiązujących przepisów i nie można kosztów jednej strony przerzucać na stronę drugą, albowiem godzi to w jej interesy.”

Z uwagi na powyższe, kwestionowane postanowienie kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco narusza jego interesy, bowiem obciąża konsumenta kosztami, które ponieść powinien deweloper. Dlatego uznać należy, iż skutek stosowania omawianego postanowienia § 15 ust. 5 wzorca umownego jest tożsamy ze skutkiem stosowania klauzuli wpisanej do Rejestru pod nr 3365, pomimo odmienności wynikających z użytych zwrotów i wyrazów.

Postanowienie § 20 ust. 1 „Nabywca wyraża zgodę na nieodpłatne i bezterminowe umieszczenie na elewacji budynku elementów identyfikacji DEWELOPERA, tj. nazwy firmy, znaku towarowego, podświetlanego logo lub elementów identyfikacji osiedla. Nabywca oświadcza, że z powyższego tytułu nie będzie zgłaszał zastrzeżeń ani roszczeń. (...)”

W Rejestrze pod poz. 3533 zamieszczone zostało, na mocy wyroku SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09) postanowienie o treści: „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” wpisane na podstawie wyroku SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r.” Zgodnie ze stanowiskiem SOKiK, stanowi ono niedozwolone postanowienie umowne cyt.: „(...)w rozumieniu art. 385⁽¹⁾ § 1 k.c. bowiem kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Sąd Okręgowy stwierdził, iż wskazana klauzula wprowadza dla Spółki 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 z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali prawo

właściciela lokalu do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, w tym wynikające z art. 12 ust. 2 powołanej ustawy prawo 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. Z tego względu na podstawie zaskarżonego postanowienia konsumenci mieliby jednak zrezygnować ze swoich ustawowych uprawnień. Co więcej, w myśl art. 12 ust. 3 ustawy uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Wbrew powyższemu zapisowi ustawy pozwana Spółka, mimo iż nie będzie już właścicielem budynku, gwarantuje sobie nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej. Z kolei, w związku z możliwością przekazania tej części nieruchomości wspólnej do korzystania przez innych użytkowników lokalu biurowego, w praktyce to spółka będzie pobierać pożytki z tego tytułu przy jednoczesnym nieponoszeniu przez nią żadnych obciążeń na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Wobec powyższego Sąd Okręgowy uznał, iż przedmiotowe postanowienie uniemożliwia konsumentom będącym właścicielami lokali wykonywanie praw właścicielskich wynikających z przepisów ustawy o własności lokali. Konsumentom zostaje z góry narzucony sposób zagospodarowania tej części nieruchomości i rezygnacja z ewentualnych zysków powstałych z tytułu eksploatacji, bez prawa podejmowania decyzji w tym względzie.” Stanowisko to w pełni podzielił Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 19 grudnia 2011 r. (sygn. VI ACa 630/11), rozpatrując apelację od wyroku SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09).

Kwestionowane postanowienie daje Spółce prawo do bezpłatnego i bezterminowego korzystania z własności konsumentów, którzy nabyli od niej lokale mieszkalne, poprzez zamieszczenie elementów identyfikacji przedsiębiorcy na elewacji budynku. Tym samym ogranicza ona ustawowe prawo konsumentów do swobodnego korzystania i dysponowania, a w szczególności uzyskiwania pożytków ze swojej własności. Zatem wykazano, iż kwestionowany zapis umowy mieści się w hipotezie powyżej wymienionej klauzuli, wpisanej do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod poz. 3533, czego nie naruszają odmienności wynikające z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotach porównywanych postanowień.

Reasumując, wykazane zostało, iż kwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia § 8 ust. 2, § 12 ust. 4, § 14 ust. 1, § 15 ust. 3 i ust. 5 oraz § 20 ust. 1 wzorca umownego p.n. „Umowa deweloperska” tożsame są z klauzulami wpisanymi do Rejestru pod poz.: 1436, 4281, 1392, 1396, 3529, 3664, 3365 i 3533, pomimo ich literalnej rozbieżności.

Ad 2) Druga przesłanka naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 ust. 1 ustawy o ochronie (...) – godzenie w zbiorowy interes konsumentów.

W myśl art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stosowanie postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Mówiąc o „zbiorowym interesie konsumentów” należy zaznaczyć, iż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie podaje jego definicji, wskazując jednak w art. 24 ust. 3, że nie jest nim suma indywidualnych interesów 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.

W niniejszej sprawie bez wątplenia mamy do czynienia z prawami licznej grupy konsumentów - wszystkich obecnych, jak i przyszłych klientów Spółki. Zatem, w rozpatrywanym stanie faktycznym, jej zachowanie nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz mamy do czynienia z uprawnieniami określonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej, licznej grupy obecnych i przyszłych kontrahentów przedsiębiorcy.

Reasumując, wykazano powyżej, iż kwestionowane zapisy § 8 ust. 2, § 12 ust. 4, § 14 ust. 1, § 15 ust. 3 i ust. 5 i § 20 ust. 1 stosowanego przez Spółkę wzorca umownego p.n. „Umowa deweloperska”, są tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru, i jako takie kształtują prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszający ich interesy. Zatem posługiwanie się nimi w obrocie konsumenckim uznać należy za szkodliwe dla konsumentów i godzące w ich chronione prawem interesy.

Mając powyższe na względzie, Prezes Urzędu stwierdził, że zostało uprawdopodobnione spełnienie łącznie wszystkich przesłanek niezbędnych dla zakwalifikowania opisanych działań jako praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...).

3.4. Zastosowanie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w rozstrzygnięciu zawartym w punkcie I sentencji decyzji.

Zgodnie z art. 28 ustawy o ochronie (...) 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 z urzędu – że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 tej ustawy, a przedsiębiorca, któremu zarzucane jest 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.

W toku niniejszego postępowania Mój Dom, uznając zasadność zarzutów przedstawionych w pkt I postanowienia nr 230/2013 z dnia 13 listopada 2013 r., wniósł o zastosowanie przepisu art. 28 ustawy o ochronie (...), zobowiązując się jednocześnie do dokonania zmian, o których mowa w uzasadnieniu niniejszej decyzji (pkt 2.4. ustaleń stanu faktycznego decyzji). Spółka, z dniem 2 grudnia 2013 r., zmieniła we wzorcu umownym p.n. „Umowa deweloperska” treść kwestionowanych postanowień § 8 ust. 2, § 12 ust. 4, § 15 ust. 3. Natomiast z dniem 17 grudnia 2013 r. nowe brzmienie otrzymały także kolejne kwestionowane postanowienie § 14 ust. 1, § 15 ust. 5 i § 20 ust. 1. Pismem z dnia Spółka podała, iż cyt. *„dążąc do udoskonalenia naszej umowy oraz w oparciu o opublikowany Raport UOKiK zobowiązujemy się do wykreślenia z naszego wzorca umowy ww. § 20 ust. 1.”*

Jednocześnie Mój Dom zobowiązał się do aneksowania wszystkich umów, zawartych z konsumentami na podstawie ww. wzorca zawierającego kwestionowane postanowienia, i pozostających w obrocie.

Zdaniem Prezesa Urzędu wprowadzenie nowych wzorców umownych, w których kwestionowane postanowienia § 8 ust. 2, § 12 ust. 4, § 14 ust. 1, § 15 ust. 3 i ust. 5 (pkt 1.1. ustaleń stanu faktycznego decyzji) otrzymały nowe brzmienia zniosło bezprawność działania Spółki, polegające na stosowaniu we wzorcu umownym pn. „Umowa deweloperska”

postanowień tożsamych z klauzulami wpisanymi do Rejestru. Niemniej jednak brak we wzorcu postanowień o kwestionowanej treści nie zniwelował skutków działań Spółki, gdyż w obrocie prawnym pozostają umowy deweloperskie, zawarte na podstawie wzorca zawierającego negowane postanowienia, tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru pod poz. 1436, 4281, 1392, 1396, 3529, 3664, 3365. Zatem, aby wyeliminować te skutki, konieczne jest aneksowanie wszystkich ww. umów, do czego Mój Dom się zobowiązał.

W kwestii zaś ostatniego z zarzutów, dotyczącego tożsamości postanowienia § 20 ust. 1 z klauzulą wpisaną do rejestru pod poz. 3533, Mój Dom zobowiązał się do wykreślenia tego zapisu z wzorca umownego. Zdaniem Prezesa Urzędu wprowadzenie nowego wzorca umownego, w którym brak będzie postanowienia o kwestionowanej treści oraz aneksowanie umów już zawartych i pozostających w obrocie prawnym zniweluje negatywne skutki działania Spółki.

Tym samym, Prezes Urzędu, po przeprowadzeniu analizy złożonego wniosku, uznał za stosowne oprzeć rozstrzygnięcie zawarte w punkcie I i II sentencji niniejszej decyzji o regulację przepisu art. 28 ustawy o ochronie (...).

Ze względu na fakt, iż Spółka składając wniosek o zastosowanie art. 28 ustawy o ochronie (...) nie wskazała terminu, w jakim wykonana przyjęte przez siebie zobowiązanie, Prezes Urzędu, kierując się doświadczeniem orzecznictwem w sprawach o podobnym stanie faktycznym, ustalił ten okres na 3 miesiące od daty uprawomocnienia się decyzji.

Mając powyższe na uwadze należało orzec, jak w pkt I i II sentencji decyzji.

3.5. Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie III sentencji decyzji.

Stosownie do art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie (...) Prezes Urzędu nakłada na Mój Dom obowiązek złożenia w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań. Wypełnieniem tego obowiązku będzie:

- 1) podanie ile umów deweloperskich, zawartych na podstawie wzorca zawierającego sześć kwestionowanych postanowień, a pozostających w obiegu, zostało aneksowanych (ad rozstrzygnięć zawartych w pkt I i II sentencji decyzji),
- 2) przesłanie potwierdzonego za zgodność z oryginałem, nowego wzorca umownego p.n. „Umowa deweloperska”, niezawierającego postanowienia § 20 ust. 1 o treści: „*Nabywca wyraża zgodę na umieszczenie na elewacji budynku lub na nieruchomości gruntowej lub/i na ogrodzeniu lub przy wjeździe na nieruchomość elementów identyfikacji DEWELOPERA, tj. nazwy firmy, znaku towarowego, podświetlanego logo lub elementów identyfikacji osiedla, z zastrzeżeniem, że nie będą one utrudniały korzystania z Przedmiotu Umowy. Koszty związane z ekspozycją, montażem i demontażem elementów identyfikacji ponosić będzie DEWELOPER.*” oraz wskazanie daty wejścia w życie tego wzorca (ad rozstrzygnięcia zawartego w pkt II sentencji decyzji).

Mając na uwadze, iż Spółka swoje zobowiązanie ma wykonać w terminie 3 miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji, Prezes Urzędu wyznaczył jej okres 4 miesięcy, od daty uprawomocnienia się decyzji, na podanie ww. informacji.

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

Stosownie do treści art. 81 ust 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w związku art. 479²⁸ k.p.c., od niniejszej decyzji przysługuje stronie 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 we Wrocławiu.

Z up. Prezesa UOKiK
Dyrektor Delegatury we Wrocławiu
Zbigniew Jurczyk