

Deweloper zapłaci

Deweloper zapłaci karę za złe umowy

- Zakazane klauzule wpisane do urzędowego rejestru nie wiążą kupujących
- Firmy budujące mieszkania nie dostosowały się do orzeczenia Sądu Najwyższego
- Deweloperów, którzy nie zmieniają umów, czekają kary do 10 tys. euro dziennie

Przykłady niedozwolonych klauzul z rejestru UOKiK

A uzależnianie zwrotu pieniędzy osobom rezygnującym z kupna mieszkania od znalezienia ich następców	D pobieranie opłat za zmianę lokalu objętego umową
B stosowanie wygórowanego odstępnego w razie rezygnacji z zakupu mieszkania	E zastrzeżenie, że spory będą rozpatrywane przez sąd właściwy dla siedziby dewelopera
C obligowanie klienta do wpłacenia deweloperowi przed odbiorem mieszkania kaucji na poczet należności czynszowych	F zakazanie kupującemu powoływania się podczas drugiego przeglądu technicznego na wady, które mógł dostrzec podczas pierwszego przeglądu

Duży popyt na nowe mieszkania powoduje, że deweloperzy nie zwracają uwagi na prawne wymogi dotyczące stosowanych przez nich umów. Tymczasem za stosowanie zakazanych klauzul, wpisanych do rejestru prowadzonego przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, grozi kara sięgająca dziennie 10 000 euro. Niedostosowanie umów zostanie potraktowane jako naruszenie zbiorowych interesów konsumentów, a sankcja czeka te firmy, które, mimo wezwania przez prezesa Urzędu, nie wykreślą sprzecznych z prawem zapisów.

Wyrok wiąże wszystkich

Do połowy lipca deweloperzy z powodzeniem mogli obchodzić zakaz stosowania zakazanych klauzul umownych. Jeśli zapadł wyrok w stosunku do jednego z nich, inne firmy dalej stosowały zakwestionowane postanowienie – wyrok dotyczył bowiem tylko pozwanego dewelopera. Sytuacja zmieniła się po precedensowej uchwale Sądu Najwyższego z 13 lipca 2006 r., zgodnie z którą prawomocny wyrok w sprawie klauzuli jest wiążący wobec wszystkich firm zawierających umowy z konsumentami (**sygn. akt III SZP 3/06**).

Intencją tej uchwały było wzmocnienie ochrony konsumentów i wyeliminowanie wielokrotnego prowadzenia przez UOKiK postępowań w sprawie takich samych klauzul – mówi prof. Andrzej Wróbel – przewodniczący składu orzekającego w tej sprawie.

Wszystkie klauzule, które zostały wpisane do rejestru prowadzonego przez UOKiK, powinny po 13 lipca zniknąć z deweloperskich umów.

Jeśli takie postanowienia nadal są stosowane, z mocy prawa nie wiążą konsumentów – mówi Jadwiga Teklak-Białek z Departamentu Polityki Konsumentckiej UOKiK.

Sąd sobie, firmy sobie

Wystarczy spojrzeć na umowy dotyczące nowych inwestycji mieszkaniowych, aby nie mieć złudzeń co do tego, że deweloperzy nie powykreślali z umów klauzul widniejących w rejestrze UOKiK. W wielu z nich przedsiębiorcy nadal zastrzegają sobie możliwość dowolnego opóźniania budowy, stosując pojemne i nieprecyzyjne zapisy. Przykładowo, spółka Mill-Yon, budująca mieszkania w Wilanowie, zapisała w umowie, że przesunięcie daty zakończenia budowy może wynikać z niekorzystnych warunków atmosferycznych (m.in. niskich temperatur) lub podobnych i niezależnych od Sprzedawcy przeszkód. Problem w tym, że nie wiadomo, jaką temperaturę należy uznać za niską, ani jakie przeszkody za podobne. Daje to deweloperowi możliwość dowolnej interpretacji warunków umowy.

Inny przykład – ROBYG Development zapisał w umowie, że powierzchnia lokalu może ulec zmianie, jednak cena mieszkania zostanie skorygowana dopiero wówczas, gdy powierzchnia zmieni się o ponad 2 proc. Jeśli więc, przykładowo, powierzchnia mieszkania okaże się mniejsza o 1,9 proc., klient nie otrzyma zwrotu pieniędzy.

Podobne postępowanie prowadzimy w sprawie Pirelli PKO – mówi Anna Brzozowska z Biura Miejskiego Rzecznika Konsumentów w Warszawie.

Zgadzam się z tym, że tego typu postanowienia nie powinny funkcjonować w umowach – mówi Jacek Bielecki, dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich. Dodaje jednak, że deweloperzy nie mogą zgodzić się z uznaniem niektórych postanowień za zakazane, gdyż kłóci się to z zasadami prowadzonej przez nich działalności. Chodzi o klauzule zabraniające podwyżki ceny mieszkania w razie wzrostu VAT oraz obowiązkowe kupno garażu, wraz z mieszkaniem.

Liczba miejsc parkingowych jest urzędowo narzucana w pozwoleniach na budowę, a na wzrost VAT-u nie mamy wpływu – mówi Bielecki.

Bez obchodzenia prawa

Zdaniem Haliny Lorenc-Vogel, prawnika w Polskim Stowarzyszeniu Budowniczych Domów, deweloperzy nie dostosowują swoich umów, gdyż uznają, że stosowane przez nich postanowienia nie brzmią identycznie z zapisami widniejącymi w rejestrze UOKiK. Takie tłumaczenie nie ma już jednak racji bytu. Z uchwały Sądu Najwyższego wynika wyraźnie, że istotna jest faktyczna treść postanowienia – tak więc np. zmieniony szyk zdania nie oznacza, że klauzula jest inna.

Deweloperzy nie mają również co liczyć na fikcyjne negocjowanie umowy.

Jak bronić się przed zakazanymi klauzulami?

- 1 Zanim podpiszesz umowę, sprawdź, czy nie ma w niej klauzul wpisanych do rejestru UOKiK: www.uokik.gov.pl
- 2 Jeśli w umowie są zakazane klauzule, wystąp do dewelopera o ich zmianę
- 3 Jeśli podpisałeś już umowę, klauzule z rejestru UOKiK nie wiążą cię
- 4 Brakującą kwestię strony powinny wspólnie uregulować
- 5 Jeśli nie dojdą do porozumienia - klient powinien zwrócić się do sądu cywilnego o ustalenie treści umowy lub wysunąć roszczenia np. o zwrot potrąconej kary umownej
- 6 Jeśli krzywdzące postanowienie nie widnieje w rejestrze UOKiK, należy zgłosić to do miejscowego rzecznika konsumentów lub delegatury UOKiK;
- 7 Można samodzielnie zaskarżyć postanowienie umowy do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (ul. Kredytowa 3, 00-950 Warszawa)

Przypomnijmy, że jeśli umowa była indywidualnie negocjowana, konsument nie może powoływać się na to, że zakazane klauzule nie wiążą go. Dlatego powszechna staje się praktyka, zgodnie z którą deweloperzy rzekomo negocjują umowę – kupujący może zgłosić uwagi do umowy, a przedsiębiorca i tak wszystkie odrzuca... Takie negocjacje nie wyłączą kupującym możliwości dochodzenia roszczeń.

Taki tryb powoduje, że klient nie ma rzeczywistego wpływu na postanowienia umowne – mówi sędzia Andrzej Turliński z SOKiK.

Zdaniem Jadwigi Teklak-Białek, pozorne negocjowanie powoduje, że postanowienia umowne, które pozostały w niezmienionej formie, również nie wiążą, jeżeli widnieją w rejestrze UOKiK.